



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 400]

नई दिल्ली, मंगलवार, अक्टूबर 30, 2018/कार्तिक 8, 1940

No. 400]

NEW DELHI, TUESDAY, OCTOBER 30, 2018/KARTIKA 8, 1940

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 16 अक्टूबर, 2018

सं. टीएमपी/30/2018-वीपीटी.— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 में निहित शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्वारा, पत्तन की भूमि के लिए 2018 से 2023 तक की पंचवर्षीय (क्विकवेनियम), अवधि के लिए लीज किरायों में संशोधन हेतु 'महापत्तनों के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014' का अनुसरण करते हुए विशाखापत्तनम पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का, संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/30/2018-वीपीटी

विशाखा पत्तनम पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम :

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन (सदस्य वित्त)
- (ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(अक्टूबर 2018 के तीसरे दिन पारित)

यह मामला वीपीटी की भूमि (11 जोनों) की विभिन्न श्रेणियों के लिए 2018-2023 (क्विकवेनियम) के पट्टा किराया / लाइसेंस शुल्क में संशोधन के बारे में विशाखापत्तनम पोर्ट ट्रस्ट (वीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है। वीपीटी ने पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा घोषित संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के तहत यह प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

2.1. वीपीटी की भूमि के लिए पट्टा किराया पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा 17 नवंबर 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/80/2015-वीपीटी के माध्यम से अनुमोदित किया गया था। इस प्राधिकरण ने लीज किराए के दो अनुसूचियों (i). 1 अप्रैल 2013 से 9 अक्टूबर 2015 तक के लिए अनुसूची -1क. - (ii). 10 अक्टूबर 2015 से 31 मार्च 2018 तक की अवधि के लिए पुराने क्षेत्रों के अनुसार संशोधित पट्टा किराया को मंजूरी दे दी थी। नए क्षेत्रों के अनुसार संशोधित पट्टा किराया - अनुसूची -1 ख. और (iii). कथित आदेश में वीपीटी परिसर में पाइपलाइनों को बिछाने के अधिकार की अनुमति के लिए शुल्क। वीपीटी की अपेक्षा के अनुरूप इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लीज किराया 1 अप्रैल 2013 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किया गया था और वैधता 5 साल की अवधि के लिए 31 मार्च 2018 तक निर्धारित की गई थी। यह आदेश 27 दिसंबर 2016 को भारत के राजपत्र में राजपत्र सं.469 पर अधिसूचित किया गया था।

2.2. कथित आदेश में, वीपीटी के विभिन्न भू-क्षेत्रों में भूखंडों के लिए अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया निम्नानुसार है:

- (i). विशाखापत्तनम पत्तन न्यास के पुराने जोनों के भू-क्षेत्रों के लिए 1.4.2013 से 9.10.2015 तक के लिए सामान्य शर्त (2) के अनुसार वार्षिक वृद्धि के अध्याधीन लीज किराया की अनुसूची:

वर्ग/क्षेत्री		1-4-2013 से 9.10.2015 तक लीज किराया					
क्षेत्र का पुराना नंबर	क्षेत्र का नया नंबर (संदर्भ के लिए)	आवासीय (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रतिमाह या उसका कोई भाग)	व्यावसायिक (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रतिमाह या उसका कोई भाग)	औद्योगिक (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रतिमाह या उसका कोई भाग)	अनपेव्ड खुला स्थान (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति सप्ताह या उसका कोई भाग)	पेव्ड खुला स्थान (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति सप्ताह या उसका कोई भाग)	भंडारण शेड ,भंडारगार,और आच्छादित भंडारण (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति सप्ताह या उसका कोई भाग)
I-क	1क (कोर आपरेशनल एरिया)	33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
I-ख		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
I-ग		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
II-क1		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
II-क2		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VI-क		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VI-ख		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VIII		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
IX-क	1ख (कॉन्वेंट जंक्शन के निकट)	33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
X-क		44.85	89.7	44.85	4.85	9.70	15.00
X-ख		44.85	89.7	44.85	4.85	9.70	15.00
XIV	2(फिशिंग हार्बर क्षेत्र)	40.66	53.82	23.92	4.85	9.70	15.00
II-ग	3 (पहाड़ी क्षेत्र)	14.95	लागू नहीं	11.36	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
XV		14.95	लागू नहीं	11.36	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
II-क3	4 (औद्योगिक क्षेत्र)	29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
II-ख		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00

वर्ग/श्रेणी		1-4-2013 से 9.10.2015 तक लीज़ किराया					
क्षेत्र का पुराना नंबर	क्षेत्र का नया नंबर (संदर्भ के लिए)	आवासीय (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रतिमाह या उसका कोई भाग)	व्यावसायिक (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रतिमाह या उसका कोई भाग)	औद्योगिक (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रतिमाह या उसका कोई भाग)	अनपेन्ड खुला स्थान (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति सप्ताह या उसका कोई भाग)	पेन्ड खुला स्थान (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति सप्ताह या उसका कोई भाग)	भंडारण शेड , भंडारगार, और आच्छादित भंडारण (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति सप्ताह या उसका कोई भाग)
III-क		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-ख1		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-ख2		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-ख3		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
IV		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
IX-ख		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
V	5 (वायुयानपत्तन के अधीन क्षेत्र)	28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VI-B		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VII		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VIII		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
IX-ख		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
IV-क	6 (राष्ट्रीय राजमार्ग के निकटवर्ती क्षेत्र)	34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
V		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
VI-B		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
XI		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
VI-ख	7 (राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र से दूर)	24.52	71.16	15.55	4.85	9.70	15.00
XII	8 (सालगरामपुरम क्षेत्र)	119.60	179.4	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
XIII	9 (हार्बर पार्क क्षेत्र)	219.46	249.36	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
XIII A		219.46	249.36	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
XVI	10 (भीमिली पत्तनम क्षेत्र)	7.77	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं

- (ii). 1ख - विशाखापत्तनम पत्तन न्यास के पुराने जोनों के भू-क्षेत्रों के लिए 10-10-2015 से (निर्धारित वार्षिक सूचकांकन के अध्याधीन 31 मार्च 2018 तक वैध) लीज़ किराया अनुसूची:

नयी क्षेत्र संख्या	10-10-2015 से लीज़ किराया					
	आवासीय (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रतिमाह या उसका कोई भाग)	व्यावसायिक (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रतिमाह या उसका कोई भाग)	औद्योगिक (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रतिमाह या उसका कोई भाग)	अनपेय्ड खुला स्थान (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति सप्ताह या उसका कोई भाग)	पेय्ड खुला स्थान (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति सप्ताह या उसका कोई भाग)	भंडारण शेड , भंडारागार, और आच्छादित भंडारण (रूपये प्रति वर्ग मीटर/प्रति सप्ताह या उसका कोई भाग)
1क (कोर आपरेशनल एरिया)	34.84	67.81	21.88	5.05	10.09	15.66
1ख (कानवेंट जंक्शन के निकट)	46.66	93.32	46.66	5.05	10.09	15.66
2 (फिशिंग हार्बर क्षेत्र)	42.30	55.99	24.89	5.05	10.09	15.66
3 (पर्वतीय क्षेत्र)	15.55	लागू नहीं	11.82	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
4 (औद्योगिक क्षेत्र)	30.48	47.29	14.62	5.05	10.09	15.66
5 (पत्तन के आधीन क्षेत्र)	29.25	74.03	14.83	5.05	10.09	15.66
6 (राष्ट्रीय राजमार्ग के निकट क्षेत्र)	35.47	115.72	17.73	5.05	10.09	15.66
7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर)	25.51	74.03	16.18	5.05	10.09	15.66
8 (सालगरामपुरम क्षेत्र)	124.43	186.65	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
9 (हार्बर पार्क क्षेत्र)	228.33	259.43	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
10 (भीमीली पत्तनम क्षेत्र)	8.08	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
11 (लंकेला पलेम क्षेत्र)	10.58	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं

(iii). **1 ग – वीपीटी परिसर में पाईप लाइनें बिछाने के अधिकार के लिए प्रभार / शुल्क :**

पाइपलाइनों / कन्वेयर बिछाने के लिए वे-लीव प्रभार :

पाइपलाइन / कन्वेयर आदि द्वारा घेरे जाने वाले भू-क्षेत्र(स्थान) के लिए, औद्योगिक दर के संबंधित क्षेत्र की श्रेणी के लिए, जैसा भी मामला हो, उपरोक्त स्केल-1 में वर्णित दरे लागू होंगी:

नोट: वे-लीव-अधिकार-शुल्क के उद्देश्य के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा घेरे गए स्थान की गणना उन पाइपलाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर की जानी चाहिए। मल्टी लेयर पाइपलाइन / कन्वेयर स्टैक्स के मामले में, मल्टीलेयर पाइपलाइन / कन्वेयर स्टैक्स द्वारा घेरे गए वास्तविक स्थान पर विचार किया जाना चाहिए और संबंधित उपयोगकर्ताओं को प्रो-राटा आधार पर बिल दिया जाना चाहिए। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोगकर्ता द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है कि भूमिगत क्रॉस-कंट्री पाइपलाइनों के ऊपर के सतही क्षेत्र का कब्जा वास्तविक रूप से उनके पास नहीं है, तो वे-लीव-अधिकार शुल्क के उद्देश्य से ऐसी पाइपलाइनों के लिए घेरे गये क्षेत्र/स्थान के लिए, व्यास और लंबाई का 50% माना जाना चाहिए।

सामान्य शर्तें:-

- (i). पट्टा किराए / लाइसेंस शुल्क, वे-लीव-अधिकार-शुल्क अभिशासित करने वाली सभी शर्तें, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी जिन्हें भूमि/स्थान/आच्छादित आवास के लाइसेंस/लीज के आधार पर आवंटन के संबंध में, समय-समय संशोधित किया जा सकता है।
- (ii). अनुसूची-1क में निर्धारित लीज किराए 1 अप्रैल 2013 से 9 अक्टूबर 2015 तक लागू हैं और अप्रैल 2014 और 1 अप्रैल 2015 को 2% प्रति वर्ष (कंपाउंडेबल) की स्वः-वृद्धि के अध्याधीन हैं।
- (iii). अनुसूची-1ख में लीज किराए 10 अक्टूबर 2015 से लागू हैं और 1 अप्रैल 2016 और अप्रैल 2017 को 2% प्रति वर्ष (कंपाउंडेबल) के स्वःवृद्धि के अध्याधीन हैं।
- (iv). उपरोक्त अनुसूचियों में निर्धारित पट्टा किराया सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से 01.04.2018 से संशोधित किया जाएगा।
- (v). जोन-1क की औद्योगिक दर उन मौजूदा फर्मों के लिए लागू होगी जो पहले से दरों के अनुसार भुगतान कर रहे हैं।
- (vi). पोर्ट आधारित कैप्टिव उद्योगों के संबंध में जिनके पास 50 एकड़ से अधिक जमीन है उन्हें, प्रस्तावित एसओआर पर 25% की सीमा तक छूट होगी।

3.1. इस पृष्ठभूमि में, वीपीटी ने अपने पत्र संख्या ईस्टेट/एसओआर 18-23/टीएमपी/483 दिनांक 16 अप्रैल 2018 [हमें 20 अप्रैल 2018 को प्राप्त] में 2018-2023 के पांच वर्ष (क्विकवेनियम) के लिए लीज किराये के संशोधन का प्रस्ताव दायर किया है। वीपीटी ने 17 जुलाई 2015 को एमओएस पत्र के माध्यम से भारत सरकार के पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के तहत प्रस्ताव दायर किया है।

3.2. प्रस्ताव की प्रमुख विशेषताएं निम्नानुसार हैं:

- (i). वीपीटी ने 2018-2023 के पांच वर्ष (क्विकवेनियम) के लिए लीज किराये के संशोधन के लिए मूल्यांकन रिपोर्ट जमा करने के लिए मैसर्स कांति करमसे एंड कंपनी को नियुक्त किया है। वीपीटी ने बंदरगाह के अनुमोदित मूल्यांकक की रिपोर्ट की एक प्रति प्रस्तुत की है।
- (ii). संशोधित भूमि-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में, वीपीटी द्वारा उप सभापति (वीपीटी) की अध्यक्षता में और सीनियर डिप्टी सीएओ, मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक अन्य सदस्यों के रूप में भूमि आवंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया था।
- (iii). संशोधित भूमि-नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार, समिति ने (i) आंध्र प्रदेश (एपी) राज्य सरकार के तैयार गणनाकर्ता (ii) उदाहरणार्थ - विशाखापत्तनम के उप रजिस्ट्रार कार्यालय में 3 साल अर्थात् 2015-16, 2016-17, 2017-18 की तुलनात्मक रूप से दर्ज बिक्री (iii) निविदा आधार पर आवंटित भूमि की स्वीकृत निविदा दर और (iv) दर एक अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर (v) पत्तन उल्लेखित किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक के अनुसार भूमि के मूल्यांकन की जांच की है।
- (iv). (क). इस संबंध में भूमि के मूल्यांकन के लिए, उपरोक्त 5 कारकों के पद्धति (i) के तहत जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) से औद्योगिक, वाणिज्यिक और आवासीय विभिन्न श्रेणियों के तहत भूमि मूल्यांकन प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। डीआरए ने 21 नवंबर 2017 के अपने पत्र सं. आरईवी-जीएसईसीओएलए/13/2017-एसए(जी 2)-वीएसकेपीसीओ के माध्यम से क्विकवेनियम 2018-2023 के लिए भूमि मूल्यांकन प्रस्तुत किया है।
- (ख). दूसरे कारक के तहत, विशाखापत्तनम के उप पंजीयक कार्यालय में 3 साल अर्थात् 2015-16, 2016-17 और 2017-18 में पंजीकृत बिक्री, उदाहरणस्वरूप आंकड़े, प्राप्त किए गए हैं।
- (ग). तीसरे कारक के संबंध में, निविदा आधार पर आवंटित भूमि की स्वीकृत निविदा दर तैयार की गई है।

- (घ). चौथे कारक के संबंध में, वीपीटी ने मूल्यांकक, मैसर्स कांति करमसे एंड कंपनी नियुक्त की और उनकी रिपोर्ट प्राप्त की गई है।
- (ङ). 5 वें कारक के संबंध में, वीपीटी को भूमि मूल्यांकन पर विचार करने के लिए कोई प्रासंगिक कारक नहीं मिला है।
- (व). एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकक की सिफारिश पर निम्नलिखित टिप्पणियां की हैं:
- (क). 2013-2018 के पांच वर्ष के लिए वीपीटी भूमि के आसपास औद्योगिक, वाणिज्यिक और आवासीय जैसे विभिन्न श्रेणियों की भूमि के लिए डीआरए से जमीन के क्षेत्रवार बाजार मूल्यों की जानकारी ली गई थी। हालांकि, डीआरए केवल आवासीय और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए भूमि का मूल्य प्रदान कर सका है। एलएसी ने पाया कि आवासीय या वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए किए गए लेनदेन मालिकाना आधार पर हैं और पट्टे के आधार पर नहीं। हालांकि, पोर्ट भूमि केवल लीज या लाइसेंस के आधार पर आवंटित की जा सकती है। औद्योगिक श्रेणी के लिए डीआरए द्वारा कोई दरें नहीं दी गई हैं।
- (ख). भूमि मूल्य, पिछले 3 वर्षों अर्थात् 2015-16, 2016-17 और 2017-18 में उप-रजिस्टर कार्यालय, विशाखापत्तनम में बंदरगाह भूमि के आसपास पंजीकृत वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर पर आधारित हैं, एलएसी ने पाया कि लेनदेन ज्यादातर आवासीय हैं और वाणिज्यिक और औद्योगिक श्रेणी के लिए कोई महत्वपूर्ण लेन-देन नहीं हुआ है। एलएसी ने आगे कहा है कि पत्तन भूमि से संबंधित भूमि की बाजार दर उप-रजिस्टर के कार्यालय में उपलब्ध नहीं है या औद्योगिक श्रेणी के लिए डीआरए द्वारा उपलब्ध नहीं कराई गई है।
- (ग). इसी तरह के लेनदेन में पोर्ट भूमि के लिए पिछले 3 वर्षों में किए गए उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दरों के संबंध में, एलएसी ने पाया कि निम्नलिखित के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर पर विचार न करने के लिए अनुमोदित वैल्यूर की सिफारिशों पर ध्यान नहीं दिया गया है। कारण हैं:
- (i). पिछले कुछ वर्षों में केवल कुछ निविदाएं / नीलामी की गई हैं और वे गोदाम, गैराज और वातानुकूलित भंडारण उद्देश्यों की स्थापना के लिए विभिन्न प्रकार के भूखंडों के संबंध में हैं। निविदाओं के माध्यम से निर्धारित दर मूल रूप से रेल और सड़क कनेक्टिविटी जैसे बुनियादी ढांचे की उपलब्धता जैसे कारकों पर निर्भर करती है और वे सारी विकसित भूमि हैं जो उच्च दर प्राप्त की जाती हैं, विशेष रूप से उन भूखंडों के लिए प्रीमियम के रूप में मानी जा सकती हैं और निविदा के माध्यम से निर्धारित कीमतें मुख्य रूप से निर्भर करती हैं मांग और आपूर्ति, उद्देश्य, भू-खंड के आकार जैसे आवश्यक कारकों पर। इसलिए निविदा के माध्यम से बेहतर कनेक्टिविटी, विकसित भूमि जैसे अंतर्निहित लाभ वाले उन विशिष्ट भू-खंडों के लिए निर्धारित दरें जोन की शेष भूमि के यथार्थवादी मूल्य को प्रतिबिंबित नहीं करती हैं। चूंकि एसओआर की प्रस्तावित दरें विभिन्न आकारों के सभी भूखंडों, उपयोग की विभिन्न प्रकृति, विकसित / अविकसित कनेक्टिविटी इत्यादि के लिए पूरे क्षेत्र में लागू होती हैं, इन तीन भूखंडों के लिए निविदा सह नीलामी के माध्यम से प्राप्त दरों पर विचार नहीं किया जा सकता है क्योंकि ये भूमि खंड के बराबर आकार और भूमि और उनके विशेषताओं के समान उपयोग के लिए लेनदेन लागू हैं। उनकी विशिष्ट विशेषताओं सहित भूमि के उन 3 भूखंडों पर चर्चा नीचे की जाती है:
- (ii). जोन 4 में, कंटेनर फ्रेट स्टेशन और स्टोरेज सुविधा के विकास के उद्देश्य से 10.4 एकड़ के लिए मै0 श्रीवाली शिपिंग एंड ट्रांसपोर्ट लिमिटेड द्वारा प्रति वर्ग उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर रु.4,390 प्रति वर्ग गज है। कवर स्टोरेज सुविधा / माल के प्रसंस्करण के लिए गोदाम के विकास के उद्देश्य से जोन -5 के मामले में प्रति वर्ग उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर मै0 रेन सीआईआई कार्वन (विज़ाग लिमिटेड) द्वारा अपनी मौजूदा भूमि से जुड़ी हुई 6.72 एकड़ जमीन के क्षेत्र के लिए रु.3,428 प्रति वर्ग गज की गई थी और भंडारण सुविधा / माल ढुलाई के लिए गोदाम के विकास के उद्देश्य से जोन-6 में उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर मै. गेटवे ईस्ट इंडिया प्राइवेट लिमिटेड द्वारा अपनी मौजूदा भूमि से जुड़ी हुई 4.5 एकड़ भूमि के क्षेत्र के लिए रु.4,668 प्रति वर्ग गज उद्धृत की गई है।

- (iii). ज़ोन -4 में, मै.श्रीवाली शिपिंग एंड ट्रांसपोर्ट लिमिटेड ने 10.4 एकड़ भूमि रु.4,390 प्रति वर्ग गज पर प्राप्त की है। जो पहले से ही विकसित भूमि है और रेल से जुड़ी हुई है और इस प्रकार वे भूमि के लिए प्रीमियम का भुगतान करने की पेशकश कर सकते हैं। और यह कारक ज़ोन -4 में शेष भूमि के लिए लागू नहीं किया जा सकता, इसलिए यह दर मौजूदा क्षेत्र के लिए दरों की मौजूदा अनुसूची पर लागू नहीं हो सकती है।
- (iv). ज़ोन -5 में, मैसर्स रेन सीआईआई कार्बन (विज़ाग लिमिटेड) ने 6.72 एकड़ भूमि रु.3,428 प्रति वर्ग गज. पर प्राप्त की है और यह भूमि पट्टे पर उनकी मौजूदा जमीन के साथ लगती है। यह अतिरिक्त भूमि, बोली लगाने वाले को अपनी परियोजना के विस्तार के लिए जरूरी है, जिसका मुकाबला है भूमि के अन्य खंडों के साथ नहीं किया जा सकता है, और इस प्रकार बोलीदाता उस संगत भूमि को लेने के लिए प्रीमियम का भुगतान कर सकता है और यह कारक ज़ोन -5 में शेष भूमि के लिए लागू नहीं किया जा सकता है। इसलिए यह दर समस्त क्षेत्र के लिए दरों की मौजूदा अनुसूची पर लागू नहीं हो सकती है।
- (v). ज़ोन -6 में, मैसर्स गेटवे ईस्ट इंडिया प्राइवेट लिमिटेड ने 4.5 एकड़ जमीन 4,668 प्रति वर्ग किमी प्राप्त की है। और यह भूमि उनके मौजूदा पट्टे की जमीन के साथ स्थित है। यह अतिरिक्त भूमि, बोली लगाने वाले को अपनी परियोजना के विस्तार के लिए अति जरूरी है, जिसका मुकाबला भूमि के अन्य खंडों से नहीं किया जा सकता है, और इस प्रकार बोलीदाता उस संगत भूमि को लेने के लिए प्रीमियम का भुगतान कर सकता है। और यह कारक ज़ोन -6 में शेष भूमि के लिए लागू नहीं हो सकता है, इसलिए यह दर सारे क्षेत्र के लिए दरों की मौजूदा अनुसूची पर लागू नहीं हो सकती है।
- (vi). महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, भूमि दरें निर्धारित करने के लिए, सर्वोच्च स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर के कारक पर भी विचार किया जाना चाहिए। लेकिन, ज़ोन 4, 5 और 6 के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर, भूमि के उन खंडों से संबद्ध कुछ विशिष्ट कारणों से, 2018 के लिए मौजूदा दरों की तुलना में 50% से 70% अधिक पायी गयी थी। इस प्रकार 3 ज़ोनों, जैसे ज़ोन 4, 5 और 6 की शेष भूमि के लिए उच्चतम दर का अनुकरण नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, स्वीकृत सर्वोच्च निविदा सह नीलामी दर के अनुसार दर में अचानक वृद्धि, भूमि के पहले से ही मौजूदा पट्टेदार के कार्य-संचालन पर प्रतिकूल प्रभाव डाल सकती है। इसलिए क्षेत्र 4, 5 और 6 के लिए उचित दरों के निर्धारण के उद्देश्य के लिए और विकास क्षमता, कनेक्टिविटी और क्षेत्र के स्थान और पड़ोसी पत्तनों से कड़ी प्रतिस्पर्धा को देखते हुए इन तीन विशेष क्षेत्रों के लिए 31-03-2018 को, बीपीटी के दरमानों की अद्यतन अनुसूची पर 10% से 15% प्रीमियम के औचित्य पर विचार किया जा सकता है।"
- (घ). एलएसी ने बी.पी.टी. द्वारा नियुक्त स्वीकृत वैल्यूर मैसर्स कांति करमसे एंड कंपनी, मुंबई द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट का अवलोकन किया और पाया है कि भूमि के बाजार मूल्य का ज़ोन-वार आकलन किया गया था और एपी राज्य सरकार के रेडी रेकनर के आधार पर दरों का आकलन किया गया है। एपी राज्य सरकार के रेडी रेकनर के अनुसार दरें, पोर्ट की चारदीवारी की सीमा के निकटवर्ती भूमि के लिए हैं। पोर्ट की भूमि से संबंधित भूमि की बाजार दर उप-रजिस्ट्रार कार्यालय, विशाखापत्तनम में डीआरए द्वारा उपलब्ध कराए गए दिशानिर्देशों में उपलब्ध नहीं है क्योंकि पोर्ट-भूमि की कोई बिक्री नहीं हुई है। एलएसी ने पाया है कि स्वीकृत मूल्यांकक ने आवासीय और वाणिज्यिक श्रेणियों की भूमि के लिए सरकार के राज्य सरकार के रेडी रेकनर मूल्य को लेते हुए पोर्ट भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया है और औद्योगिक श्रेणी के लिए आंध्र प्रदेश औद्योगिक आधारभूत संरचना निगम (एपीआईआईसी) की दर पर विचार किया है और 3 उद्देश्यों (औद्योगिक, आवासीय और वाणिज्यिक) के लिए भूमि के बाजार मूल्य की सिफारिश करते समय उपयुक्त कारकों को लागू करके पोर्ट-भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया है।
- (ङ). स्वीकृत वैल्यूर ने 11 ज़ोनों के लिए बाजार दरों तक पहुंचने के लिए, 1. पोर्ट/इंफ्रास्ट्रक्चर विकास से दूरी - सड़क और रेल कनेक्टिविटी, 2.उपयोग का उद्देश्य (आवासीय / वाणिज्यिक /औद्योगिक के रूप में विकास

स्तर), 3. कम झूठ क्षेत्र (जल संचय), 4 प्लॉट का आकार, 5. प्रत्येक क्षेत्र की मुख्य विशेषताएं आदि जैसे , कारकों पर विचार किया है, और विधिवत निम्नलिखित छूट/प्रीमियम अनुमत है:

- (i). वीपीटी की सीमाओं के बाहर और अंदर फ्रीहोल्ड भूमि की तुलना में स्वामित्व परिवर्तन की प्रकृति के परिणामतः 25% की छूट लागू की जाती है।
 - (ii). वीपीटी की भूमि के लिए दर निकालने हेतु 30% की छूट लागू की जाती है क्योंकि जेएसआरओ दरें भूमि के निबल भू-खंड के लिए हैं जो इन आम सुविधाओं और सुविधाओं की कटौती के बाद आकलित हैं।
 - (iii). जोन 8 और 9 में भूमि के लिए बेहतर स्थान और विकास चरण के कारण आवासीय और वाणिज्यिक की अनुमानित दर पर 25% के प्रीमियम को उचित रूप से अपनाया गया है।
 - (iv) क्षेत्रीय सड़क कनेक्टिविटी और शहर के साथ-साथ राष्ट्रीय राजमार्ग की निकटता वाले क्षेत्र 1 बी, 4 और 5 के लिए अनुमानित औद्योगिक दर पर 5% से 15% के प्रीमियम को उचित रूप से लिया गया है।
 - (v). राज्य सरकार की मूलभूत दर पर 20% की छूट को इस बात पर विचार करते हुए उचित रूप से लिया गया कि वीपीटी भूमि का मौजूदा तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) 1.00 है और सभी क्षेत्रों पर समान रूप से लागू होता है।
- (vi). एलएसी ने एमओएस से दिनांक 8.7.2015 को प्राप्त डीओ पत्र को भी ध्यान में रखा है जिसमें कहा गया है कि भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य को निर्धारित करते समय, "यह अनिवार्य नहीं है कि एलएसी को भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों में से उच्चतम कारक को ही लेना होगा, लेकिन एक अन्य उचित औचित्य कारक चुन सकते हैं और यह भी टिप्पणी की गई कि प्रतिवेदन प्राप्त हुआ है कि भूमि नीति दिशानिर्देशों के यांत्रिक और अनुचित क्रियान्वयन से कुछ बंदरगाहों में उच्च बाजार मूल्य तय किये गये हैं। आगे यह कहा गया है कि यह महत्वपूर्ण है कि एलपीजी, 2014 के पैरा 18 के अनुसार बाजार मूल्य का चयन करते समय, उचित कारक चुनने के लिए उचित सावधानी बरती जाती है जिससे भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य प्राप्त होता है, एलपीजी के यांत्रिक और अनुचित क्रियान्वयन से बढ़ते हुए और अवास्तविक बाजार मूल्य प्राप्त हो सकते हैं जिनके परिणामस्वरूप निविदा-सह-नीलामी पर खराब प्रतिक्रिया और बाद में पोर्ट को व्यापार की हानि हो सकती है। "
- (vii). एलएसी ने पाया कि यदि उच्चतम कारक माना जाता है, तो यह पोर्ट के व्यापार को प्रतिकूल रूप से प्रभावित कर सकता है। इसलिए, एलएसी ने महसूस किया कि कारोबार को बनाए रखने में बंदरगाह को सक्षम बनाने के लिए भूमि के वास्तविक बाजार मूल्य को कैप्चर करने के प्रासंगिक कारक चुनना उचित है। तदनुसार, एलएसी ने महसूस किया कि स्वीकृत मूल्यांकन द्वारा प्राप्त भूमि मूल्य संशोधित एलपीजी 2014 के पैरा 13 में उल्लिखित कारकों में से पोर्ट भूमि के लिए प्रासंगिक कारक है, ताकि निकटवर्ती भूमि में गतिविधियों की प्रकृति की तुलना में बंदरगाह की गतिविधि की विभिन्न प्रकृति को ध्यान में रखते हुए पोर्ट का कारोबार लंबे समय तक प्रभावित न हो। बंदरगाह के प्रस्तावित लीज किराये के लिए समिति द्वारा अनुशंसित भूमि मूल्यों को दर्शाते हुए विवरण प्रस्तुत किया गया है। अधिकतम भूमि मूल्य पर लीज किराये की मूल दर निकाली गई है और बाजार मूल्य पर 6% प्रति वर्ष लीज किराया निकालने के लिए लागू की गई है। औद्योगिक दरों का भुगतान करने वाले मौजूदा कमियों को उनके समझौते के अध्याधीन औद्योगिक दर लगायी जा सकती है।
- (viii). संशोधित भूमि मूल्यांकन दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार इस प्राधिकरण द्वारा नवंबर 2016 के आदेश में विभिन्न विधियों के तहत एलएसी द्वारा विचारित भूमि मूल्यांकन, और 01.04.2018 को सूचकांकित भूमि मूल्यांकन का एक तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार है:

(रूपये/ प्रति वर्ग गज)

नया जोन	श्रेणी	राज्य के रेडी-रेकनर के अनुसार भूमि का मूल्यांकन (2018-2023 के लिए)	पिछले 3 वर्ष में पंजीकृत प्रासंगिक लेन-देन की वास्तविक उच्चतम दर (भूमि का बाजार भाव)			उच्चतम स्वीकृत निविदा सह द्वारा निकाला नीलामी दर	अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा निकाला गया भू-मूल्यांकन (2018-2023 के लिए)	कोई अन्य घटक	प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित बाजार भाव (2013-2018) प्रति गज	01-04-2018 को भूमि का सूचकांकित बाजार भाव (2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात)
			2015-16	2016-17	2017-18					
(1)	(2)	(3)	(4)(क)	4(ख)	4(ग)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1क	आवासीय	22,000	शून्य	शून्य	शून्य	-	6,600 *	शून्य	5,600	6,183
	व्यावसायिक	35,000	6,000	6,000	6,000	-	12,250 *	शून्य	10,900	12,034
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	4,236	4,236 #	शून्य	3,520	3,886
1ख	आवासीय	22,000	13,000	13,000	13,000	-	8,800	शून्य	7,500	8,281
	व्यावसायिक	45,000	शून्य	शून्य	शून्य	-	18,000	शून्य	15,000	16,561
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	8,110	8,546	शून्य	7,500	8,281
2	आवासीय	22,000	शून्य	शून्य	शून्य		7,700	शून्य	6,800	7,508
	व्यावसायिक	35,000	शून्य	शून्य	शून्य	27,439	10,500	शून्य	9,000	9,937
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	-	4,511	शून्य	4,000	4,416
3	आवासीय	10,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	3,000	शून्य	2,500	2,760
	व्यावसायिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	-	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	-	2,137	शून्य	1,900	2,098
4	आवासीय	10,000	10,000	12,000	13,000	-	5,500	शून्य	4,900	5,410
	व्यावसायिक	20,000	शून्य	शून्य	शून्य	-	8,600	शून्य	7,600	8,391
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	4,390	2,984	शून्य	2,350	2,595
5	आवासीय	15,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	5,563	शून्य	4,700	5,189
	व्यावसायिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	15,000	शून्य	11,900	13,139
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	3,428	3,022	शून्य	2,380	2,628
6	आवासीय	8,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	6,450	शून्य	5,700	6,293
	व्यावसायिक	8,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	21,375	शून्य	18,600	20,536
	औद्योगिक	शून्य	18,000	21,000	23,000	4,668	3,619	शून्य	2,850	3,147
7	आवासीय	15,000	11,000	12,000	15,000	शून्य	4,650	शून्य	4,100	4,527
	व्यावसायिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	13,800	शून्य	11,900	13,139
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	3,086	शून्य	2,600	2,871
8	आवासीय	15,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	22,588	शून्य	20,000	22,082
	व्यावसायिक	15,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	36,250	शून्य	30,000	33,122
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	2,849	शून्य	शून्य	शून्य
9	आवासीय	40,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	42,000	शून्य	36,700	40,520
	व्यावसायिक	47,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	49,350	शून्य	41,700	46,040
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	3,324	शून्य	शून्य	शून्य
10	आवासीय	1,300	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	1,464	शून्य	1,300	1,435

	व्यावसायिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	1,199	शून्य	शून्य	शून्य
11	आवासीय	1,700	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	1,915	शून्य	1,700	1,877
	व्यावसायिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	803	शून्य	शून्य	शून्य

* ज़ोन-1क आवासीय और वाणिज्यक के लिए, अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा भूमि के बाजार मूल्य दर परिकलन का नमूना :

आवासीय		
	घटक	प्रिमियम / छूट
क	बड़ा भूखंड	-30%
ख	वीपीटी की सीमाएं और लीज़होल्ड भूमि	-25%
ग	वीपीटी भूमि पर मौजूदा एफएआर (1.00)	-20%
घ	शहर के विभिन्न भागों से निकटता के अनुसार अवस्थिति (लोकेशन) का औचित्य	5%
ङ	कुल समंजन (क+ख+ग)	-70%
च	बेस-रेट प्रति वर्ग गज (वाणिज्यक श्रेणी के लिए राज्य सरकार के रेडी रेकनर के अनुसार दर)	22,000
छ	कुल समंजन (ङ*च)	-15,400
	विषयगत संपत्ति के लिए समंजित भूमि दर : रुपये प्रति वर्ग गज (च छ)	6,600

वाणिज्यक		
	घटक	प्रिमियम / छूट
क	बड़ा भूखंड	-30%
ख	वीपीटी की सीमाएं और लीज़होल्ड भूमि	-25%
ग	वीपीटी भूमि पर मौजूदा एफएआर (1.00)	-20%
घ	शहर के विभिन्न भागों से निकटता के अनुसार अवस्थिति (लोकेशन) का औचित्य	10%
ङ	कुल समंजन(क+ख+ग)	-65%
च	प्रति वर्ग गज बेस-रेट (वाणिज्यक श्रेणी के लिए राज्य सरकार के रेडी रेकनर के अनुसार दर)	35,000
छ	कुल समंजन (ङ *च)	-22,750
	विषयगत संपत्ति के लिए समंजित भूमि दर : रुपये प्रति वर्ग गज) (च छ)	12,250

ज़ोन 1क औद्योगिक के लिए, अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा भूमि के बाजार मूल्य दर परिकलन का नमूना :

औद्योगिक		
	घटक	प्रिमियम / छूट
क	अविकसित भूमि	-15%
ख	कुल समंजन	-15%
ग	बेस रेट प्रति वर्ग गज – आंध्र प्रदेश इंडस्ट्रियल इंफ्रास्ट्रक्चर कार्पोरेशन (एपीआईआईसी) भूमि आबंटन	4,748

घ	कुल समंजन (ग*ख)	-712
	विषयगत संपत्ति के लिए के समंजित भूमि दर (रूपये प्रति वर्ग गज) (ग घ)	4,036

इन क्षेत्रों की विकासशील क्षमता, कनेक्टिविटी और स्थानीय अवस्थिति तथा पड़ोसी पट्टनों से पुरजोर स्पर्धा को देखते हुए सुझाव है कि जोन 1 क में औद्योगिक भूमि के लिए स्वीकृत और विचारित निविदा सह निलामी दर सटीक/सही है और उचित है जो कि रु 4,236 रुपये प्रति वर्ग गज है।

(ix). एलएसी की सिफारिशें :

(क). एलएसी ने, प्रस्तावित लीज़ किराया के आकलन के लिए, अनुमोदित मूल्यांकक के द्वारा यथा-प्रदत्त भूमि के निम्नलिखित बाजार मूल्यों की सिफारिश की है :

(रु. प्रति वर्ग गज)

क्षेत्र	स्थान	क्षेत्र (एकड़ में)	श्रेणी/वर्ग	2018-23 के लिए मूल्यांकक द्वारा आकलित भूमि मूल्यांकन
1A	कोर आपरेशनल एरिया	1370	आवासीय	6,600
			वाणिज्यक	12,250
			औद्योगिक	4,236
1B	कॉनवेंट जंक्शन के निकट	185	आवासीय	8,800
			वाणिज्यक	18,000
			औद्योगिक	8,546
2	फिशिंग हार्बर	152	आवासीय	7,700
			वाणिज्यक	10,500
			औद्योगिक	4,511
3	पहाड़ी क्षेत्र	924	आवासीय	3,000
			वाणिज्यक	शून्य
			औद्योगिक	2,137
4	औद्योगिक क्षेत्र	2498	आवासीय	5,500
			वाणिज्यक	8,600
			औद्योगिक	2,984
5	वायुपत्तन के नज़दीकी क्षेत्र	747	आवासीय	5,563
			वाणिज्यक	15,000
			औद्योगिक	3,022
6	राष्ट्रीय राजमार्ग - 5 के निकट	816	आवासीय	6,450
			वाणिज्यक	21,375
			औद्योगिक	3,619
7	मेरीपलेम रेलवे यार्ड से दूर	30	आवासीय	4,650
			वाणिज्यक	13,800
			औद्योगिक	3,086
8	सालगराम पुरम	269	आवासीय	22,588
			वाणिज्यक	36,250
			औद्योगिक	2,849
9	हार्बर पार्क क्षेत्र	32	आवासीय	42,000
			वाणिज्यक	49,350
			औद्योगिक	3,324
10	भेम्यूनीपत्तन क्षेत्र	288	आवासीय	1,464

			वाणिज्यक	लागू नहीं
			औद्योगिक	1,199
11	लंकेलापलेम क्षेत्र	307	आवासीय	1,915
			वाणिज्यक	लागू नहीं
			औद्योगिक	803

- (ख). वार्षिक लीज़ किराया निकालने के लिए, बाज़ार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से लीज़ किराया निकाला गया है।
- (ग). एलएसी ने मौजूदा फार्म के लिए जो कि यातायात द्वारा प्रबंधित जोन-1क के दरमानों के अनुसार पहले से ही भुगतान कर रही हैं की औद्योगिक दरों को अपनाने की सिफारिश की है। एलएसी ने अनुमोदन के लिए कुछ शर्तों की भी सिफारिश की है।
- (घ). एलएसी ने, संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार वे-लीव अधिकार-शुल्क के संबंध में प्रावधान की भी सिफारिश की है जैसा कि आगे के बिंदुओं में उल्लेख किया गया है।
- (ङ). वे-लीव अधिकार के प्रयोजन के लिए एकल पाइपलाइन द्वारा घेरा गया स्थान उसके डायामीटर और उन पाइपलाइनों की लंबाई के आधार पर परिकलित किया जाना चाहिए। बहुपरतीय पाइपलाइनों/कनवेयर स्टेक्स के मामले में बहुपरतीय पाइपलाइनों/कनवेयर स्टेक्सों द्वारा घेरे गए स्थान पर विचार किया जाना चाहिए और संबंधित प्रयोगकर्ता को प्रो-राटा आधार पर बिल देना चाहिए। जहां तक भूमि के अंदर पाइपलाइनों का संबंध है, यदि प्रयोक्ता यह स्थापित कर देता है कि स्थानों के बीच की पाइपलाइनों का तल क्षेत्र वास्तव में उनके घेराव में नहीं है, तो वे-लीव अधिकार प्रशुल्क के प्रयोजन हेतु ऐसी पाइपलाइनों के डायामीटर और लंबाई द्वारा घेरे गए स्थान का 50 प्रतिशत, पर ही विचार किया जाना चाहिए। वे-लीव अधिकार प्रशुल्क, समय समय पर लागू बढोत्तरी सहित प्रत्येक वर्ष अग्रिम रूप में जमा किया जाएगा।
- (च). वे-लीव अनुमति प्रदान करने से पूर्व प्लतन की सीमाओं में पाइपलाइनें/केबल/कनवेयर बिछाने की लागत के 15 प्रतिशत की दर से एकवारगी पर्यवेक्षण प्रभार। यह सिंगल बोया मूरिंग(एसबीएम)/सिंगल प्वायंट मूरिंग(एसपीएम) / समुद्री उप क्षेत्रीय पाइपलाइनों पर लागू नहीं है जिसे मामला-दर-मामला के आधार पर पर्यवेक्षणीय शुल्क, बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाएगा।
- (x). यह प्रस्ताव 28 मार्च 2018 को आयोजित वीपीटी बोर्ड की बैठक में प्रस्तुत किया गया। वीपीटी बोर्ड ने अनुमोदित मूल्यांकक की मूल्यांकन रिपोर्ट, एलएसी के कार्यवृत्त दिनांक 19 मार्च, 2018, बोर्ड की बैठक में मूल्यांकक द्वारा दी गई प्रस्तुति और मूल्यांकक द्वारा दरें आदि के गणन में विचारित घटकों पर ध्यान दिया है।
- (xi). वीपीटी ने काफी सोच-विचार के पश्चात संकल्प सं. 185/2017-18 के अंतर्गत मौजूदा कब्जे वाले/बहुदेशीय प्रयोग के लिए लाईसेंसधारक जैसे कि छोटी छोटी दुकानों आदि के संबंध में सशर्त आशोधन के सहित एलएसी की सिफारिशों के अनुसार भूमि मूल्यांकन करने का संकल्प लिया है। वीपीटी के बोर्ड ने इस संबंध में निम्नलिखित सामान्य शर्त का अनुमोदन किया है :
- “मौजूदा कब्जे वाले/बहुदेशीय प्रयोग के लिए लाईसेंसधारक जैसे कि छोटी छोटी दुकानें आदि, वीपीटी के कर्मचारियों के लिए लाभदायक आवासीय कालोनियों में 500 वर्गफुट क्षेत्र से कम निर्माण की हुई भूमि तक के मामले में संबंधित क्षेत्रों की वाणिज्यक दरों पर 25 प्रतिशत छूट दी जा सकती है”।
- (xii). तदनुसार, वीपीटी ने 2018-2013 की पंचवर्षीय अवधि के लिए, तीनों श्रेणियों अर्थात् आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यक, के तहत सभी 11 क्षेत्रों के लिए वीपीटी की भूमि के संशोधित दरमानों का प्रस्ताव किया है। वीपीटी ने प्रासंगिक शर्तों के साथ प्रस्ताव दरमानों का प्रस्ताव किया है जो इस प्रकार हैं:-
- (क). वीपीटी की भूमि के लिए, 2018-2013 की पंचवर्षीय अवधि के लिए प्रस्तावित भूमि-मूल्यांकन और तत्प्रासंगिक दरमान (रुपये प्रति वर्ग गज - वार्षिक)

क्षेत्र	स्थान	क्षेत्र (एकड़ में)	श्रेणी/वर्ग	प्राधिकरण द्वारा 17 नवंबर 2016 के पिछले आदेश में विचारित भूमि मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)	वर्ष 2018-23 के लिए मूल्यांकन द्वारा आकलित और एलएसी द्वारा अनुशंसित और वीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित भूमि मूल्यांकन (रु. प्रति वर्ग गज)	प्रस्तावित लीज़ किराया (दरमान) अर्थात् मूल्यांकन पर 6% (रु. प्रति वर्ग गज-वार्षिक)
(क)	(ख)	(ग)	(घ)	(ङ)	(च)	(छ)=(च)*6/100
1क	प्रमुख गतिविधि क्षेत्र	1370	आवासीय	5,600	6,600	396
			वाणिज्यिक	10,900	12,250	735
			औद्योगिक	3,520	4,236	254
1ख	कानवेंट जंक्शन के निकट	185	आवासीय	7,500	8,800	528
			वाणिज्यिक	15,000	18,000	1,080
			औद्योगिक	7,500	8,546	513
2	फिशिंग हार्बर क्षेत्र	152	आवासीय	6,800	7,700	462
			वाणिज्यिक	9,000	10,500	630
			औद्योगिक	4,000	4,511	271
3	पहाड़ी क्षेत्र	924	आवासीय	2,500	3,000	180
			वाणिज्यिक	शून्य	शून्य	शून्य
			औद्योगिक	1,900	2,137	128
4	औद्योगिक क्षेत्र	2498	आवासीय	4,900	5,500	330
			वाणिज्यिक	7,600	8,600	516
			औद्योगिक	2,350	2,984	179
5	वायुपत्तन के निकट क्षेत्र	747	आवासीय	4,700	5,563	334
			वाणिज्यिक	11,900	15,000	900
			औद्योगिक	2,380	3,022	181
6	राष्ट्रीय राजमार्ग 5 का निकटवर्ती क्षेत्र	816	आवासीय	5,700	6,450	387
			वाणिज्यिक	18,600	21,375	1,283
			औद्योगिक	2,850	3,619	217
7	मेरीपलेम रेलवे यार्ड से दूर	30	आवासीय	4,100	4,650	279
			वाणिज्यिक	11,900	13,800	828
			औद्योगिक	2,600	3,086	185
8	सालगरामपुरम	269	आवासीय	20,000	22,588	1,355

	क्षेत्र		वाणिज्यिक	30,000	36,250	2,175
			औद्योगिक	शून्य	2,849	171
9	हार्बर पार्क क्षेत्र	32	आवासीय	36,700	42,000	2,520
			वाणिज्यिक	41,700	49,350	2,961
			औद्योगिक	शून्य	3,324	199
10	भेम्पूनीपल्लनम क्षेत्र	288	आवासीय	1,300	1,464	88
			वाणिज्यिक	शून्य	लागू नहीं	लागू नहीं
			औद्योगिक	शून्य	1,199	72
11	लंकेलापलेम	307	आवासीय	1,700	1,915	115
			वाणिज्यिक	शून्य	लागू नहीं	लागू नहीं
			औद्योगिक	शून्य	803	48

(ख). प्रस्तावित शर्तें

सामान्य शर्तें :

- (i). पट्टे के किराये के अधिकारों को सही तरीके से नियंत्रित करने वाली सभी स्थितियां पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 के संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी और भूमि आवंटन के संबंध में लीज के आधार पर समय-समय पर संशोधित की जा सकती हैं।
- (ii). लीज किराया 01 अप्रैल 2019 को 2% प्रति वर्ष (कंपाउंडेबल) के स्वचालित वृद्धि के अध्याधीन हैं।
- (iii). उपरोक्त अनुसूचियों में निर्धारित पट्टा किराया 01.04.2023 से सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधित किया जाएगा।
- (iv). जोन-1क औद्योगिक दर उन मौजूदा फर्मों के लिए लागू होगी जो दरमानों के अनुसार पहले से ही भुगतान कर रहे हैं।
- (v). 50 से अधिक एकड़ जमीन वाले पोर्ट आधारित कैप्टिव उद्योगों के संबंध में प्रस्तावित एसओआर पर 25% की सीमा तक छूट होगी।
- (vi). यदि वीपीटी द्वारा विकसित नीचा क्षेत्र निविदा/नामांकन आधार पर पट्टे पर आवंटित किया गया है, तो एसओआर में 10% की वृद्धि हो सकती है।
- (vii). मौजूदा कब्जे वाले/बहुदेशीय प्रयोग के लिए लाईसेंसधारक जैसे कि छोटी छोटी दुकानें आदि , वीपीटी के कर्मचारियों के लिए लाभदायक आवासीय कालोनियों में 500 वर्गफुट क्षेत्र से कम निर्माण की हुई भूमि तक के मामले में संबंधित क्षेत्रों की वाणिज्यिक दरों पर 25 प्रतिशत छूट दी जा सकती है।
- (viii). यदि कोई पट्टेदार नीचे तल वाली पट्टा भूमि संरचना में निर्माण करता है जिसका तल क्षेत्र (एफएआर) 1.00 से अधिक है, तो अतिरिक्त 0.5 एफएआर के लिए, तो तदनु रूप लीज किराये में @ 40 % वृद्धि की जाएगी।

4. विजाग बंदरगाह प्रा. लिमिटेड ने 13 जून 2018 के अपने ईमेल में कहा है कि उन्हें विषयगत प्रस्ताव की प्रति प्राप्त नहीं हुई है। जवाब में, हमने 14 जून 2018 के पत्र के अंतर्गत अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत करने के लिए प्रस्ताव की एक प्रति फिर से वीएसपीएल को अग्रेषित कर दी है।

5. वीपीटी को दिनांक 1 मई 2018 के हमारे पत्र के माध्यम से कुछ बिंदुओं पर सूचना / स्पष्टीकरण तुरंत प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। वीपीटी ने 10 मई 2018 के अपने पत्र के माध्यम से अपनी प्रतिक्रिया प्रस्तुत की है। हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी का सारांश और उस पर वीपीटी से प्राप्त उत्तर नीचे सारणीबद्ध है:

क्रम सं.	हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी	वीपीटी के उत्तर
(i).	वीपीटी ने दिनांक 16 अप्रैल 2018 के अपने पत्र के माध्यम से मैसर्स कांति करमसे एंड कंपनी द्वारा, प्रस्तुत वीपीटी भूमि के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित और वीपीटी द्वारा नियुक्त भूमि मूल्यांकक के केवल कार्यकारी सारांश प्रस्तुत किए हैं। वीपीटी मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत भूमि मूल्यांकन की पूरी रिपोर्ट प्रस्तुत तुरंत करे। इसके अलावा टीएएमपी को सूचना देते हुए, उपयोगकर्ताओं उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठनों/ पट्टेदारों को अग्रेषित करे।	वीपीटी ने सरकार द्वारा अनुमोदित और बंदरगाह द्वारा नियुक्त मूल्यांकक मैसर्स कांति करमसे एंड कंपनी द्वारा प्रस्तुत भूमि मूल्यांकन की पूरी रिपोर्ट की एक प्रति प्रस्तुत कर दी है। इसके अलावा, उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों / पट्टेधारकों संबंधित उपयोगकर्ताओं की जानकारी के लिए यह रिपोर्ट उनको अग्रेषित करने के निदेशों के अनुसार, 8 मई 2018 को, टीएएमपी को सूचना देते हुए, वीपीटी वेबसाइट में लोड कर दी है। इस संबंध में, संबंधित उपयोगकर्ताओं की जानकारी के लिए वेबसाइट में दी गई रिपोर्ट लोड करने के बारे में सूचित करते हुए 9 मई 2018 को एक परिपत्र सं. एस्टेट / टीएएमपी / एसओआर (2018-23) जारी किया है और इसकी एक प्रति प्रस्तुत की गई है।
(ii).	वीपीटी का प्रस्ताव में आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक श्रेणियों के संबंध में 11 जोनों के लिए पट्टा किराया में संशोधन की मांग की गई है। वीपीटी का प्रस्ताव अन्पेव्ड खुले स्थान के संशोधित पट्टे के किराए के बारे में चुप है। 17 नवंबर 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी / 80/2015- वीपीटी में अनुमोदित अनपेव्ड खुले स्थान, पेव्ड और भंडारण शेड / गोदामों / कवर्ड स्टोरेज श्रेणियों के लिए लीज़ किराया का अनुमोदन भी 31 मार्च 2018 को समाप्त हो गया है। वीपीटी वर्तमान प्रस्ताव में कथित तीन श्रेणियों को शामिल न करने के कारण बताया।	खुले स्थान के लिए किराया के बारे में - अनपेव्ड, पेव्ड और भंडारण शेड / गोदामों / कवर किए गए भंडारण के बारे में, यह सूचित किया गया है कि हालांकि वीपीटी ने पिछली कार्रवाईयों में इन श्रेणियों के लिए दरमानों की मांग की थी, वास्तव में उनका उपयोग नहीं किया गया था। अधिकतर, लंबे समय तक पट्टे पर खाली भूमि को निविदा के माध्यम से आवंटित किया जा रहा है। इसके अलावा, कथित श्रेणियां 21 जून 2016 के टीएएमपी के आदेश के दरमानों में दरों के पैमाने पर जारी की गई हैं और ये दरें 31 मार्च 2019 तक लागू हैं, इसलिए इस संबंध में आवश्यक प्रस्ताव उचित समय पर अलग से भेजा जाएगा।

6. परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार वीपीटी के, 16 अप्रैल 2018 के प्रस्ताव की एक प्रति उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठनों / कमियों को उनकी टिप्पणियों के लिए वीपीटी द्वारा प्रस्तुत सूची के अनुसार परिचालित की गई थी। उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों / पट्टाधारकों से प्राप्त टिप्पणियों को प्रतिक्रिया एवं जानकारी के लिए वीपीटी को भेजा गया था। वीपीटी ने 12 जुलाई 2018 के अपने पत्र के माध्यम से अपना जवाब प्रस्तुत किया है।

7.1. इस संदर्भ में इस मामले पर वीपीटी परिसर में संयुक्त सुनवाई 18 जून 2018 को आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, वीपीटी ने अपने प्रस्ताव की एक पावर प्वाइंट प्रस्तुति दी। वीपीटी और संबंधित उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों / पट्टाधारकों ने संयुक्त सुनवाई में अपना अपना पक्ष प्रस्तुत किया है।

7.2. जैसा कि संयुक्त सुनवाई में सहमति हुई, वीपीटी को हमारे 26 जून 2018 के पत्र के माध्यम से निम्नलिखित बिंदुओं पर कार्रवाई करने का अनुरोध किया गया था, जिसके बाद 11 जुलाई 2018 को अनुस्मारक दिया गया था।

- (i). संयुक्त सुनवाई में, एस्सार स्टील इंडिया लिमिटेड (ईएसआईएल), विशाखा कंटेनर टर्मिनल प्रा. लिमिटेड (वीसीटीपीएल) और मैसर्स अलूफ्लोराइड लिमिटेड (एएल) ने लिखित में अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की है। वीपीटी तुरंत अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत करे।

- (ii). इसके अलावा, विजाग बंदरगाह प्रा. लिमिटेड (वीएसपीएल) ने 20 जून 2018 के अपने पत्र और भाभा परमाणु अनुसंधान केंद्र (बीएआरसी) के 6 जून 2018 के अपने पत्र के माध्यम से टिप्पणियां भी प्रस्तुत की हैं। वीपीटी से 30 जून 2018 तक उपर्युक्त उपयोगकर्ताओं की टिप्पणियों पर अपनी पॉइंट-वार टिप्पणियां प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया है।
- (iii). समय-समय पर अग्रेषित उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों / पट्टाधारकों की टिप्पणियों पर, अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत करें।

8. ऊपर पैरा 7.2(i) में उल्लेखित संयुक्त सुनवाई में निर्णित बिंदु के संदर्भ में वीपीटी ने 12 जुलाई 2018 के अपने पत्र के माध्यम से उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों द्वारा भेजी गई लिखित टिप्पणियों अपनी टिप्पणियां प्रस्तुत कर दी हैं।

9. पैरा 7.2(ii) में उल्लेखित कार्रवाई के बिंदु के संदर्भ में उपर्युक्त, वीपीटी ने 12 जुलाई 2018 के अपने पत्र के माध्यम से वीएसपीएल द्वारा की गई टिप्पणियों पर अपना जवाब प्रस्तुत किया है। बीएआरसी की टिप्पणियों के संबंध में, बंदरगाह ने टिप्पणी नहीं की है। हालांकि, बीएआरसी का दूसरा बिंदु पहले से ही बीएआरसी की टिप्पणी का निराकरण है।

10. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। प्राप्त पक्षों द्वारा प्राप्त टिप्पणियों और तर्कों के एक अंश प्रासंगिक पार्टियों को अलग से भेजे जाएंगे। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

11. इस मामले की प्रसंस्करण के दौरान एकत्र की गई जानकारी की कुलता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभरती है:

- (i). विशाखापत्तनम पत्तन न्यास (वीपीटी) के लिए मौजूदा किराया अनुसूची पिछली बार इस प्राधिकरण द्वारा आदेश सं. टीएएमपी/80/2015-वीपीटी दिनांक 17 नवंबर 2016 के अंतर्गत पांच वर्ष की अवधि के लिए अनुमोदित की गई थी। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लीज किराया 01 अप्रैल 2013 से पूर्व-व्यापी प्रभाव से अनुमोदित किया गया था जैसा कि वीपीटी द्वारा अपेक्षा की गई थी और इसकी वैधता 31 मार्च 2018 तक पांच वर्ष के लिए निर्धारित की गई थी।

16 अप्रैल 2018 के वर्तमान प्रस्ताव में वीपीटी ने संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश के अनुसरण में लीज किराया में संशोधन की मांग की है। वीपीटी ने 01 अप्रैल 2018 से 31 मार्च, 2023 तक पांच वर्ष की अवधि के लिए संशोधित लीज किराया में 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि सहित प्रभावी लीज किराया के अनुमोदन का अनुरोध किया है।

वीपीटी के दिनांक 16 अप्रैल 2018 के प्रस्ताव पर कार्रवाई के दौरान किए गए अनुरोधों सहित, मामले पर विश्लेषण संबंधी कार्रवाई की गई है।

- (ii). इस मामले के विश्लेषण के लिए आगे बढ़ने से पहले, यह उल्लेख करना उचित है कि वीपीटी द्वारा 11 जोनों (न्यू जोन्स) के लिए दायर प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मौजूदा पट्टा किराया आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक श्रेणियों तथा साथ ही अनपेव्ड खुले स्थान के लिए -, पेव्ड खुले स्थान -, शेड और कवर्ड भंडारण के संबंध में पट्टा किराया निर्धारित किया जाना है। हालांकि, वीपीटी ने केवल आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक श्रेणियों के लिए पट्टा किराया का प्रस्ताव किया है। इसमें खुले स्थान-अनपेव्ड, खुली जगह-पेव्ड और भंडारण शेड / गोदामों / कवर किए गए भंडारण के लिए संशोधित पट्टा किराया शामिल नहीं है। वीपीटी ने इस संबंध में स्पष्ट किया है कि हालांकि अंतिम आदेश में अनपेव्ड व पेव्ड खुले स्थान, और स्टोरेज शेड/गोदामों/कवर स्टोरेज के लिए किराया की मांग की गई थी, वास्तव में उनका उपयोग नहीं किया गया था। अधिकतर, निविदा के माध्यम से बंदरगाह द्वारा पट्टे पर लंबे समय तक खाली भूमि आवंटित की जा रही है। बंदरगाह ने आगे कहा है कि कथित श्रेणियों के लिए लाइसेंस शुल्क, वीपीटी के सामान्य दरमानों से संबंधित 21 जून 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/9/2016-वीपीटी में शामिल है और एसओआर में दरे 31 मार्च 2019 तक वैध हैं। बंदरगाह ने कहा है कि इस संबंध में आवश्यक प्रस्ताव उचित समय पर अलग से भेजा जाएगा। वीपीटी द्वारा संदर्भित सामान्य दरमानों के संबंध में, जिसे टैरिफ पॉलिसी, 2015 के तहत अनुमोदित किया गया था, जिसमें शेड, ट्रांजिट शेड, स्टोरेज शेड, गोदाम, कवर किए गए स्थान और टी 2 शेड के लिए लाइसेंस शुल्क शामिल है और खुले स्थान/जगह के लिए यह टैरिफ जनवरी 2014 के आदेश से संबद्ध है।

वीपीटी के स्पष्टीकरण पर निर्भर करते हुए कि पेव्ड खुले स्थान के लिए, अनपेव्ड खुले स्थान के लिए और भंडारण शेड / गोदामों / कवर स्टोरेज के लिए, नवंबर 2016 के आदेश में अनुमोदित लीज किराये को बंदरगाह द्वारा उपयोग नहीं

किया गया था, यह प्राधिकरण वीपीटी के प्रस्ताव को मानता है जिसमें 11 जोनों के लिए आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक श्रेणियों के लिए पट्टा किराया में संशोधन की मांग की गई है।

- (iii). कोरोमंडल इंटरनेशनल लिमिटेड (सीआईएल) और ईस्टर्न वेयरहाउस निगम (ईडब्ल्यूसी) द्वारा उल्लेखित बिंदु के संबंध में, 18 जून 2018 को आयोजित संयुक्त सुनवाई से पहले व्यक्तिगत सुनवाई का अवसर देने के लिए संयुक्त सुनवाई के दौरान सीआईएल और ईडब्ल्यूसी समेत सभी उपयोगकर्ताओं/कमियों को सुनवाई का अवसर प्रदान किया गया था। इन दोनों उपयोगकर्ताओं ने संयुक्त सुनवाई में भाग लिया और अपनी लिखित टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं।
- (iv). (क). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014, में स्पष्ट रूप से बाजार मूल्य और बंदरगाह भूमि के नवीनतम दरमान निर्धारित करने के लिए प्रक्रिया और पद्धति निर्धारित हैं।
- (ख). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ई) के अनुसार पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा, एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जाएगा, जिसमें बंदरगाह के उप सभापति और वित्त विभाग, संपदा विभाग और आवागमन विभाग शामिल हैं।

पोर्ट ने अन्य सदस्यों अर्थात् मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक और वरिष्ठ उप मुख्य लेखा अधिकारी के साथ-साथ उपाध्यक्ष, वीपीटी की अध्यक्षता में, एलएसी का गठन किया है। इस प्रकार, वीपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 के अनुसार एलएसी के गठन की शर्तों का अनुपालन किया है।

- (ग). 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों की खंड 13 (क) के अनुसार, एलएसी भूमि के बाजार मूल्य को पांच कारकों में से उच्चतम को ध्यान में रखेगी (i) समान वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए राज्य सरकार के रेडी- रेकनर मूल्य, यदि उपलब्ध हो (ii) बंदरगाह के आसपास के पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (बंदरगाह के आसपास का क्षेत्र संबंधित पोर्ट ट्रस्ट बोर्डों द्वारा तय किया जाएगा), पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ (iii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अपडेट किए गए समान लेनदेन के लिए पोर्ट भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर। (iv) एक स्वीकृत मूल्यांककवान द्वारा प्राप्त आकलित दर (v) बंदरगाह द्वारा उल्लेखित कोई भी अन्य प्रासंगिक कारक। यदि एलएसी उच्चतम कारक नहीं चुन रहा है, तो दिशानिर्देशों के अनुसार इसके कारण लिखित रूप में दर्ज कराने आवश्यक होंगे।

2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (क) और (ख) के साथ धारा 13 (ग) के अनुसार, बंदरगाह बाजार मूल्य के आधार पर एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि के नवीनतम एसओआर के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण को एक प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा जिसके लिए आम तौर पर, संशोधित 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13 (क) में निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के लिए पांच कारकों में से सबसे उच्चतम पर विचार करेगी।

भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांच कारकों में से, वीपीटी ने चार कारकों पर विचार किया है। (i) आधार वर्ष 2018 के लिए आंध्र प्रदेश राज्य सरकार के रेडी रेकनर (ii) पिछले तीन वर्षों : 2015-16, 2016-17 और 2017-18 में पोर्ट के क्षेत्र में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर। (iii). पोर्ट भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर और (iv). एक अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा आकलित दर। कोई अन्य प्रासंगिक कारक अर्थात् जहां तक पांचवें कारक का संबंध है, एलएसी ने दर्ज किया है कि इस विधि के तहत भूमि का बाजार मूल्यांकन उपलब्ध नहीं है।

वर्तमान प्रस्ताव में, बंदरगाह ने प्रत्येक उद्देश्य के लिए जैसे कि (क) आवासीय, (ख) वाणिज्यिक और (ग) औद्योगिक इन तीन उद्देश्यों हेतु 11 जोनों के लिए मूल्यांकन के आधार पर भूमि के लिए पट्टा किराया प्रस्तावित किया है। एलएसी ने उपर्युक्त तीन उद्देश्यों के लिए भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर, जमीन और लीज किराए के बाजार मूल्य की सिफारिश की है और इसे इसके बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया है। एलएसी द्वारा विभिन्न तरीकों के तहत विचारित भूमि के बाजार मूल्यांकन का आगे के पैराग्राफों में चर्चा की गई है।

(घ). पहले विकल्प के तहत, (राज्य सरकार के रेडी रेकनर के अनुसार भूमि मूल्य), वीपीटी ने जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) वीपीटी के आसपास क्षेत्रों से विभिन्न श्रेणियों अर्थात् भूमिगत, वाणिज्यिक और औद्योगिक से भूमि का बाजार मूल्य मांगा है। डीआरए ने वीपीटी भूमि आवासीय और व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए केवल आंध्र प्रदेश राज्य सरकार रेडी रेकनर के अनुसार जमीन का मूल्यांकन किया है। हालांकि औद्योगिक उद्देश्यों के लिए भूमि का बाजार मूल्यांकन, डीआरए द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है। एलएसी ने पाया कि आवासीय या वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए किए गए लेनदेन मालिकाना आधार पर हैं और पट्टे के आधार पर नहीं। यद्यपि, पोर्ट की भूमि केवल लीज या लाइसेंस के आधार पर आवंटित की जा सकती है। डीआरए द्वारा औद्योगिक श्रेणी के लिए कोई दरें प्रस्तुत नहीं की जाती हैं।

(ङ). दूसरे विकल्प के तहत, उप-रजिस्ट्रार कार्यालय, विशाखापत्तनम में बंदरगाह की निकटवर्ती भूमि में पिछले तीन वर्षों अर्थात् 2015-16, 2016-17 और 2017-18 में पंजीकृत वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर के आधार पर भूमि मूल्य पर विचार किया गया है।

एलएसी ने पाया कि लेनदेन ज्यादातर आवासीय हैं और वाणिज्यिक और औद्योगिक श्रेणी के लिए कोई महत्वपूर्ण लेनदेन नहीं हुआ है। एलएसी ने आगे कहा है कि बंदरगाह भूमि से संबंधित भूमि की बाजार दर उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में उपलब्ध नहीं है या औद्योगिक श्रेणी के लिए डीआरए द्वारा उपलब्ध कराई गई है।

(च). तीसरे विकल्प के तहत, बंदरगाह भूमि पर पिछले 3 वर्षों में उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दरों में एलएसी ने पाया है कि पिछले कुछ वर्षों में केवल कुछ निविदा/नीलामी की गई थी और गोदाम, गेराज और टंड भंडारण उद्देश्यों के लिए भूखंड के विभिन्न आकारों के लिए हैं। इस विधि के तहत, जोन 1क, 1ख, 4, 5 और 6 के लिए भूमि का बाजार मूल्यांकन प्राप्त किया गया है।

उपर्युक्त पांच क्षेत्रों के लिए प्राप्त बाजार मूल्यांकन में, एलएसी ने पाया है कि एलएसी द्वारा लिखित में दर्ज किए गए कारणों के लिए जोन 4, 5 और 6 के लिए उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी पर विचार नहीं किया जा सकता है। ऊपर पैराग्राफों में उल्लिखित किया गया है और इसलिए संक्षेपार्थ के लिए दोहराया नहीं गया। जोन 4 के संबंध में, एलएसी ने पाया है कि मैसर्स श्रीवाली शिपिंग एंड ट्रांसपोर्ट लिमिटेड द्वारा उद्धृत उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर रु.4390 प्रति वर्ग गज में कंटेनर फ्रेट स्टेशन और स्टोरेज सुविधा के विकास के लिए है। यह भूमि पहले से ही विकसित भूमि है और रेल सुविधा से लैस है और इस प्रकार वे भूमि के लिए प्रीमियम का भुगतान करने की पेशकश कर सकते हैं। यह कारक जोन-4 में शेष भूमि के लिए लागू नहीं है।

जोन -5 के मामले में मै. कवर्ड स्टोरेज सुविधा/गोदाम के विकास के उद्देश्य से उनके मौजूदा भूमि में रेन सीआईआई कार्वन (विज़ाग लिमिटेड) की 6.72 एकड़ भूमि के क्षेत्रफल के लिए प्रति वर्ग गज उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी। दर रु.3,428 प्रति वर्ग गज है।

जोन -6 में, मैसर्स गेटवे ईस्ट इंडिया प्राइवेट लिमिटेड ने रु.4,668 प्रति वर्ग गज पर 4.5 एकड़ भूमि प्राप्त की है और यह भूमि उनके मौजूदा पट्टे पर जमीन से संबद्ध है। एलएसी ने पाया है कि उपर्युक्त बोलीदाताओं को अतिरिक्त भूमि लेने की जरूरत है, उनकी परियोजना के विस्तार के लिए आवंटित मौजूदा भूमि से जुड़ा हुआ है और इस प्रकार बोलीदाता प्रीमियम का भुगतान कर सकता है। जमीन के इस मूल्य को अन्य भूखंडों के बराबर नहीं समझा जा सकता है।

एलएसी ने पाया है कि निविदाओं के माध्यम से निर्धारित दर मूल रूप से रेलवे और सड़क कनेक्टिविटी जैसे बुनियादी ढांचे की उपलब्धता जैसे कारकों पर निर्भर हैं और वे सभी विकसित भूखंड हैं जो उच्च दर प्राप्त हुई है जिसे विशेष रूप से उन भूखंडों के लिए प्रीमियम के रूप में माना जा सकता है और निविदा के माध्यम से निर्धारित कीमतें होती हैं मुख्य रूप से आवश्यक कारकों पर निर्भर करती हैं जैसे मांग और आपूर्ति, उद्देश्य, साजिश का आकार। इसलिए, उन विशिष्ट प्लॉटों के लिए निर्धारित दरों को बेहतर कनेक्टिविटी जैसे अंतर्निहित लाभ, निविदा के माध्यम से विकसित भूमि क्षेत्र की शेष भूमि के यथार्थवादी मूल्य को प्रतिबिंबित नहीं करती है। चूंकि एसओआर की प्रस्तावित दरें विभिन्न आकारों के सभी भूखंडों, उपयोग की विभिन्न प्रकृति, विकसित/अविकसित कनेक्टिविटी इत्यादि के लिए पूरे क्षेत्र में लागू होती हैं। एलएसी ने पाया है कि

इन तीन भूखंडों के लिए निविदा सह नीलामी के माध्यम से प्राप्त दरों को नहीं माना जा सकता है। ये भूखंडों के बराबर आकार और भूमि और उनकी विशेषताओं के समान उपयोग के लेनदेन के लिए लागू होते हैं।

इस प्रकार, संक्षेप में, एलएसी ने स्पष्ट रूप से सिफारिश की है कि इस विकल्प के तहत प्राप्त जोन 4, 5 और 6 के लिए भूखंडों के बाजार मूल्य इस संबंधित पूरे क्षेत्र के लिए लागू नहीं किये जा सकते हैं।

- (छ) चौथे विकल्प के प्रयोजन के लिए, वीपीटी ने जमीन के बाजार मूल्य को निर्धारित करने और 2018-2023 के क्विक्वेनियम के लिए पट्टा किराया में संशोधन के उद्देश्य से स्वीकृत मूल्यांकक मैसर्स कांति करमसे एंड कं, मुंबई को लगाया है। बंदरगाह ने मैसर्स कांति करमसे एंड कंपनी की मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति भी प्रस्तुत की है।

अनुमोदित वैल्यूअर ने राज्य सरकार के रेडी रेकनर के बाजार मूल्य के अनुसार भूखंड के बाजार मूल्य को दो उद्देश्यों यानि आवासीय और वाणिज्यिक - प्रत्येक के लिए भूमि अधिग्रहण किया है, दो उद्देश्यों के लिए भूमि के बाजार मूल्य आकलन करने के लिए और सिफारिश करते समय उचित छूट और प्रीमियम कारकों को लागू किया है।

औद्योगिक उद्देश्य के लिए, अनुमोदित मूल्यांकक ने औद्योगिक श्रेणी के लिए आंध्र प्रदेश इंडस्ट्रियल इन्फ्रास्ट्रक्चर कार्पोरेशन(एपीआईआईसी) की भूमि दर पर विचार किया है और कथित प्रयोजनों के लिए जमीन के बाजार मूल्य की सिफारिश करते हुए उचित प्रीमियम / छूट कारकों को लागू करके पोर्ट भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया है।

11 जोनों के भूखंडों का मूल्यांकन करते समय अनुमोदित मूल्यांकक ने 1. पोर्ट / इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट से दूरी - सड़क और रेल कनेक्टिविटी, 2. उपयोग का उद्देश्य (आवासीय / वाणिज्यिक / औद्योगिक के रूप में विकास स्तर), 3. कम झूठ क्षेत्र (जल संचय), 4 प्लॉट का आकार, 5. प्रत्येक क्षेत्र की मुख्य विशेषताएं, जैसे कारकों पर 11 जोनों की बाजार मूल्य दर निकालने के लिए इन कारकों के लिए निम्न छूट / प्रीमियम को अनुमत् करते हुए विचार किया है :-

- (i). वीपीटी की सीमाओं के बाहर और अंदर फ्रीहोल्ड भूमि की तुलना में स्वामित्व परिवर्तन की प्रकृति की स्थिति में 25% की छूट लागू की गई है।
 - (ii). वीपीटी की भूमि के लिए दर निकालने के लिए 30% की छूट लागू की गई है जैसा कि जेएसआरओ की दरें आम सुविधाओं और सुविधाओं से संबद्ध कटौती के बाद निबल भूखंड के लिए हैं।
 - (iii). बेहतर स्थान और विकास चरण वाले आवासीय और वाणिज्यिक भूखंड के अनुमानित मूल्य पर 25% का उचित प्रीमियम लागू किया गया है।
 - (iv). सार्वजनिक सड़क कनेक्टिविटी और शहर के साथ-साथ राष्ट्रीय राजमार्ग के निकट होने के मामले में बेहतर स्थान रखने के लिए भूमि के अनुमानित औद्योगिक मूल्य पर मूल्यांकक द्वारा 5% से 15% / उचित प्रीमियम लागू किया गया है।
 - (v). क्योंकि वीपीटी भूमि का मौजूदा तल क्षेत्र अनुपात (एफएआर) 1.00 है और सभी क्षेत्रों के लिए समान रूप से लागू होता है इसलिए राज्य सरकार की मूलदर पर मूल्यांकक द्वारा 20% की उचित छूट लागू की गई है।
- (v). एलएसी ने एमओएस से दिनांक 8.7.2015 को प्राप्त डीओ पत्र संख्या पीपी-13017/2/2014-पीडी.आईवी को भी ध्यान में रखा है जिसमें कहा गया है कि भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य को निर्धारित करते समय, "यह अनिवार्य नहीं है कि एलएसी को भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों में से उच्चतम को ही लेना होगा, लेकिन एक अन्य उचित औचित्य कारक के साथ चुन सकते हैं।

एलएसी ने भी अपनी चिंता व्यक्त की है कि, अगर जमीन का उच्चतम मूल्यांकन पर विचार किया जाता है तो इसके परिणामस्वरूप निविदा सह नीलामी के प्रति खराब प्रतिक्रिया होगी और बाद में बंदरगाह पर कारोबार में कमी आएगी होगी और पोर्ट के कारोबार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। एलएसी ने महसूस किया कि प्रासंगिक कारक चुनना उचित है जो व्यापार को बनाए रखने के लिए बंदरगाह को सक्षम बनाने के लिए भूमि के यथार्थवादी बाजार मूल्य को कैप्चर करता हो। तदनुसार, एलएसी ने महसूस किया कि स्वीकृत वैल्यूअर द्वारा आकलित भूमि मूल्य संशोधित

एलपीजी 2014 के पैरा 13 में उल्लिखित कारकों में से पोर्ट भूमि के लिए ही एक प्रासंगिक कारक है और बंदरगाह के समीप भूखंडों में गतिविधियों की प्रकृति की तुलना में बंदरगाह की गतिविधि की विभिन्न प्रकृति को ध्यान में रखते हुए पोर्ट का कारोबार बाद में प्रभावित न हो। इस प्रकार, उपर्युक्त तर्क के आधार पर, एलएसी ने अंततः प्रस्तावित लीज किराये के लिए अनुमोदित मूल्यवान द्वारा सूचित भूमि के बाजार मूल्य की सिफारिश की है। वीपीटी बोर्ड ने स्वीकृत मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट, एलएसी की 19 मार्च 2018 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त, और बोर्ड मीटिंग में बैल्यूर द्वारा दी गई प्रस्तुति पर ध्यान दिया है।

- (vi). विस्तृत विचार-विमर्श के बाद वीपीटी बोर्ड ने एलसीए की सिफारिशों के अनुसार संकल्प संख्या 1885 / 2017-18 के अनुसार भूमि मूल्यांकन को अपनाने का संकल्प किया है। एलएसी द्वारा विचार किए गए विभिन्न कारकों के तहत आवासीय, वाणिज्यिक और औद्योगिक उद्देश्यों के लिए और पूर्ववर्ती पैराग्राफ में उल्लेखित भूमि के बाजार मूल्य की तुलनात्मक स्थिति को वीपीटी के ट्रस्टी बोर्ड द्वारा अनुमोदित, तुरत संदर्भ के लिए यहां पुनः प्रस्तुत किया गया है:

रु. प्रति वर्ग गज

नया क्षेत्र	वर्ग श्रेणी	राज्य सरकार के रेडी रेकनर के अनुसार भूमि का मूल्यांकन (2018-2023 के लिए)	पिछले 3 वर्षों में प्रासंगिक लेनदेन की पंजीकृत उच्चतम दर (भूमि का बाजार मूल्य)			स्वीकृत उच्चतम निविदा सह निलामी दर	अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर (2018-2023 के लिए)	काई अन्य चटक	प्राधिकरण के नंबर 2016 के आदेश में भूमि की बाजार मूल्य (2013-2018) प्रतिगज	01-04-2018 को भूमि का सूचकांकित बाजार मूल्य (2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के पश्चात)
			2015-16	2016-17	2017-18					
(1)	(2)	(3)	(4)(क)	4(ख)	4(ग)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1A	आवासीय	22,000	शून्य	शून्य	शून्य	-	6,600	शून्य	5,600	6,183
	वाणिज्यिक	35,000	6,000	6,000	6,000	-	12,250	शून्य	10,900	12,034
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	4,236	4,236	शून्य	3,520	3,886
1B	आवासीय	22,000	13,000	13,000	13,000	-	8,800	शून्य	7,500	8,281
	वाणिज्यिक	45,000	शून्य	शून्य	शून्य	-	18,000	शून्य	15,000	16,561
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	8,110	8,546	शून्य	7,500	8,281
2	आवासीय	22,000	शून्य	शून्य	शून्य		7,700	शून्य	6,800	7,508
	वाणिज्यिक	35,000	शून्य	शून्य	शून्य	27,439	10,500	शून्य	9,000	9,937
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	-	4,511	शून्य	4,000	4,416
3	आवासीय	10,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	3,000	शून्य	2,500	2,760
	वाणिज्यिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	-	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	-	2,137	शून्य	1,900	2,098
4	आवासीय	10,000	10,000	12,000	13,000	-	5,500	शून्य	4,900	5,410
	वाणिज्यिक	20,000	शून्य	शून्य	शून्य	-	8,600	शून्य	7,600	8,391
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	4,390	2,984	शून्य	2,350	2,595
5	आवासीय	15,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	5,563	शून्य	4,700	5,189

	वाणिज्यिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	15,000	शून्य	11,900	13,139
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	3,428	3,022	शून्य	2,380	2,628
6	आवासीय	8,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	6,450	शून्य	5,700	6,293
	वाणिज्यिक	8,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	21,375	शून्य	18,600	20,536
	औद्योगिक	शून्य	18,000	21,000	23,000	4,668	3,619	शून्य	2,850	3,147
7	आवासीय	15,000	11,000	12,000	15,000	शून्य	4,650	शून्य	4,100	4,527
	वाणिज्यिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	13,800	शून्य	11,900	13,139
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	3,086	शून्य	2,600	2,871
8	आवासीय	15,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	22,588	शून्य	20,000	22,082
	वाणिज्यिक	15,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	36,250	शून्य	30,000	33,122
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	2,849	शून्य	शून्य	शून्य
9	आवासीय	40,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	42,000	शून्य	36,700	40,520
	वाणिज्यिक	47,000	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	49,350	शून्य	41,700	46,040
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	3,324	शून्य	शून्य	शून्य
10	आवासीय	1,300	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	1,464	शून्य	1,300	1,435
	वाणिज्यिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	1,199	शून्य	शून्य	शून्य
11	आवासीय	1,700	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	1,915	शून्य	1,700	1,877
	वाणिज्यिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य
	औद्योगिक	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य	803	शून्य	शून्य	शून्य

एलएसी द्वारा अनुशंसित बाजार मूल्य और वीपीटी बोर्ड के द्वारा 01-04-2018 से अनुमोदित लीज़ किराया का 6 प्रतिशत

(दर रु. प्रति वर्ग गज/वार्षिक)

क्षेत्र	भूमि का बाजार मूल्य (प्रति वर्ग गज)			भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से संस्तुत लीज़ किराया (प्रति वर्ग गज / प्रति वर्ष)		
	आवासीय	व्यावसायिक	औद्योगिक	आवासीय	व्यावसायिक	औद्योगिक
1क (प्रमुख गतिविधि क्षेत्र)	6600	12250	4236	396	735	254
1ख (कानवेंट जंक्शन के निकट)	8800	18000	8546	528	1080	513
2 (फिशिंग हार्बर क्षेत्र)	7700	10500	4511	462	630	271
3 (पहाड़ी क्षेत्र)	3000	शून्य	2135	180	शून्य	128

4 (औद्योगिक क्षेत्र)	5500	8600	2984	330	516	179
5 (वायुपत्तन अधीन क्षेत्र)	5563	15000	3022	334	900	181
6 (राष्ट्रीय राजमार्ग के निकट क्षेत्र)	6450	21375	3619	387	1283	217
7 (मेरीपलेम रेलवे यार्ड राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर)	4650	13800	3086	279	828	185
8 (सालगराम पुरम क्षेत्र)	22588	36250	2849	1355	2175	171
9 (हार्बर पार्क क्षेत्र)	42000	49350	3324	2520	2961	199
10 (भीमली पत्तनम क्षेत्र)	1464	शून्य	1199	88	लागू नहीं	72
11 (लंकेला पलेम क्षेत्र)	1915	शून्य	803	115	लागू नहीं	48

आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए नवंबर 2016 के आदेश में 31 मार्च 2018 को बढ़ा हुआ इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लीज़ किराया, पत्तन द्वारा संशोधित प्रस्ताव के अनुसार प्रस्तावित लीज़ किराया और आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक भूखंडों के लिए मौजूदा लीज़ किराया से प्रतिशत वृद्धि के संबंध में एक तुलनात्मक स्थिति नीचे दी गई है:

क. नवंबर 2016 के आदेश में आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लीज़ किराया, 31 मार्च 2018 को बढ़ा हुआ लीज़ किराया और 01-04-2018 से वर्तमान प्रस्ताव में पत्तन द्वारा प्रस्तावित लीज़ किराया :

वर्ग	2008-2013 के हिंसेनियम के लिए 17 नवंबर 2016 को आदेश संख्या टीएएमपी/80/2015-वीपीटी में अनुमोदित 10-10-2015 को लीज किराया प्रति वर्ग एमआरटी/ प्रति माह			टीएएमपी के दिनांक 17-11-2016 आदेश के अनुसार उपयुक्त वृद्धि कारक लागू करके 31 मार्च 2018 को सूचकांकित लीज किराया- र. प्रति वर्ग मीटर / प्रति माह			तुलनात्मक उद्देश्य के लिए 31-3-2018 को लीज किराया का रूपांतरण वर्ग गज प्रति वर्ष ।			1-4-2018 प्रति वर्ग के रूप में प्रस्तावित लीज किराया प्रति गज / प्रति वर्ष		
	आवासीय । (2)	वाणिज्यिक (3)	औद्योगिक (4)	आवासीय (5)	वाणिज्यिक (6)	औद्योगिक (7)	(8) = (5) * 0.836 * 12	(9)=(6) * 0.836 * 12	(10)=(7) * 0.836 * 12	आवासीय (11)	वाणिज्यिक (12)	औद्योगिक (13)
1 ए (कोर आपरेशनल एरिया)	34.84	67.81	21.88	36.25	70.55	22.76	363.64	707.75	228.37	396	735	254
1 बी (कॉन्वेंट जंक्शन के तजदीक)	46.66	93.32	46.66	48.55	97.09	48.55	487.00	974.01	487.00	528	1080	513
2 (मत्स्य पालन हार्बर क्षेत्र)	42.30	55.99	24.89	44.01	58.25	25.90	441.50	584.38	259.78	462	630	271
3 (पर्वतीय)	15.55	-	11.82	16.18	-	12.30	162.30	-	123.37	180	0	128

क्षेत्र)												
4 (औद्योगिक क्षेत्र)	30.48	47.29	14.62	31.71	49.20	15.21	318.13	493.58	152.59	330	516	179
5 (हवाई अड्डे क्षेत्र के निकट)	29.25	74.03	14.83	30.43	77.02	15.43	305.29	772.67	154.79	334	900	181
6 (राष्ट्रीय राजमार्ग के नजदीक)	35.47	115.72	17.73	36.90	120.40	18.45	370.21	1207.80	185.05	387	1283	217
7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर)	25.51	74.03	16.18	26.54	77.02	16.83	266.26	772.67	168.88	279	828	185
8 (सालग्रामपुरम क्षेत्र)	124.43	186.65	-	129.46	194.19	-	1298.71	1948.12	-	1355	2175	171
9 (हार्बर पार्क क्षेत्र)	228.33	259.43	-	237.55	269.91	-	2383.15	2707.75	-	2520	2961	199
10 (भीमिली पटनाम क्षेत्र)	8.08	-	-	8.41	-	-	84.33	-	-	88	0	72
11 (लंकेला महल क्षेत्र)	10.58	-	-	11.01	-	-	110.43	-	-	115	0	48

ख. 31.03.2018 को प्रचलित लीज़ किराया की तुलना में 01-04-2018 से प्रस्तावित लीज़ किराया पर प्रतिशत वृद्धि :

नये क्षेत्र (1)	31-03-2018 को दरों पर % वृद्धि		
	आवासीय (14) = (11)-(8)/(8)*100	वाणिज्यिक (15) = (12)-(9)/(9)*100	औद्योगिक (16) = (13)-(10)/(10)*100
1 क (कोर आपरेशनल एरिया)	9	4	11
1 ख (कॉन्वेंट जंक्शन के नजदीक)	8	11	5
2 (फिशिंग हार्बर क्षेत्र)	5	8	4
3 (पर्वतीय क्षेत्र)	11	-	4
4 (औद्योगिक क्षेत्र)	4	5	17
5 (हवाई अड्डे क्षेत्र के अंतर्गत)	9	16	17
6 (राष्ट्रीय राजमार्ग के निकट)	5	6	17
7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर)	5	7	10
8 (सालग्रामपुरम क्षेत्र)	4	12	-
9 (हार्बर पार्क क्षेत्र)	6	9	-
10 (भीमिली पटनाम क्षेत्र)	4	-	-
11. (लंकेला पलेम क्षेत्र)	4	-	-

उपर्युक्त विवरण पर पर ध्यान देने पर, यह पाया गया है कि क्षेत्र में लीज किराए में 31 मार्च 2018 को प्रस्तावित वृद्धि आवासीय श्रेणी में 4 से 11% की सीमा में है, वाणिज्यिक श्रेणी में 4 से 16% और मौजूदा पट्टे पर औद्योगिक श्रेणी में 4 से 17% की सीमा में है।

अधिकांश उपयोगकर्ताओं ने पट्टा किराया में प्रस्तावित वृद्धि का विरोध किया है। चूंकि प्रस्तावित लीज किराया वीएसीटी द्वारा एलएसी की सिफारिश के आधार पर और वीपीटी के ट्रस्टी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है और लागू संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुरूप है, यह प्राधिकरण बंदरगाह द्वारा प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराया का यथावत् अनुमोदन करता है।

- (vii). 1 ग पर मौजूदा लीज किराया अनुसूची में वीपीटी के परिसर में पाइपलाइनों को बिछाने की अनुमति के अधिकार के लिए शुल्क निर्धारित किया गया है। कथित अनुसूची निर्धारित करती है कि पाइपलाइन / कन्वेयर आदि द्वारा कब्जे वाले क्षेत्र के लिए, जैसा भी मामला हो, स्केल -1 में उल्लिखित औद्योगिक दरों के संबंधित क्षेत्र की श्रेणी के लिए लागू दर लगाई जाएगी। वर्तमान प्रस्ताव में, एलएसी ने मौजूदा नोट की सिफारिश की है और वीपीटी के ट्रस्टी बोर्ड ने एलएसी की सिफारिश का अनुमोदन किया है। यह पाया गया है कि हालांकि वीपीटी प्रस्तावित दरमानों में, वे-लीव शुल्कों को मौजूदा अनुसूची को शामिल करने में चूक गया है। यदि कथित अनुसूची दरमानों में नहीं दी गई है, तो वीपीटी इस सेवा के लिए दरों को लागू करने की स्थिति में नहीं होगा क्योंकि एलएसी की सिफारिश के आधार पर वीपीटी के ट्रस्टी बोर्ड द्वारा वे-लीव शुल्क अनुमोदित किया गया है और वही अनुसूची 2 में निर्धारित किया जाता है।
- (viii). आदेश संख्या टीएमपी/80/2015-वीपीटी दिनांक 17 नवंबर 2016 के अंतर्गत लीज किराया के पिछले संशोधन में अनुमोदित मौजूदा सामान्य नोट वीपीटी द्वारा मामूल आशोधन के साथ शामिल किए गए हैं। अतः वीपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है। इसके अलावा वीपीटी ने तीन नयी शर्तें रखी हैं जिन्हें बोर्ड ने अनुमोदन प्रदान कर दिया है।
- (ix). वीपीटी ने एक नोट शामिल करने का प्रस्ताव दिया है कि यदि कोई पट्टेदार अपनी पट्टे के अधीन भूमि संरचना में निर्माण करता है जिसका तल-क्षेत्र (एफएआर) 1.00 से अधिक है, तो अतिरिक्त 0.5 एफएआर के लिए, लीज किराये की यह वृद्धि @ 40% की दर से होगी। एलएसी रिपोर्ट से यह पाया गया है कि एलएसी की सिफारिश में प्रस्तावित नए नोट का कोई उल्लेख नहीं है। इसके अलावा, वीपीटी के ट्रस्टी बोर्ड के मिनट भी इस नए प्रस्तावित नोट की मंजूरी का जिक्र नहीं किया गया है। वीपीटी ने प्रस्तावित नोट में 40% पट्टा किराया अपनाने के लिए तर्क या आधार की व्याख्या नहीं की है। इस प्राधिकरण ने भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार एमओपीटी और केओपीटी के मामले में संबंधित पोर्ट ट्रस्ट द्वारा निर्मित संरचना के लिए अनुमोदित पट्टा किराया का अनुमोदन किया गया है। वर्तमान मामले में प्रस्तावित अतिरिक्त पट्टे का किराया पट्टेदार द्वारा निर्मित संरचना पर है, न कि वीपीटी द्वारा। यह यहां बताया गया है कि वीओसीपीटी ने पहले वीओसीपीटी द्वारा ली गई भूमि पर कुछ कमियों द्वारा निर्मित बहुस्तरीय भवन पर 50% अतिरिक्त पट्टा किराया का प्रस्ताव किया था। संरचनाओं का स्वामित्व वीओसीपीटी का होने की स्थिति में कथित मामला में, वीओसीपीटी को अच्छी तरह से विक्षेपित प्रस्ताव दर्ज करने की सलाह दी गई थी, । इसलिए, वीपीटी के प्रस्तावित नोट में पाई गई उपरोक्त कमियों के परिप्रेक्ष्य में, वीपीटी को उपर्युक्त अवलोकन के मद्देनजर और संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों, 2014 के बाद एक अच्छी तरह से विक्षेपण प्रस्ताव प्रस्तुत करने की सलाह दी जाती है।
- (x). वीपीटी ने एक नया नोट शामिल करने का प्रस्ताव दिया है जिसमें कहा गया है कि यदि नीचे तल वाला क्षेत्र वीपीटी द्वारा विकसित और निविदा/नामांकन आधार पर पट्टे पर आवंटित करने की स्थिति में एसओआर पर 10% की वृद्धि हो सकती है। चूंकि वीपीटी निचले तल वाले क्षेत्र के विकास के लिए वित्तीय निवेश कर रहा है और प्रस्तावित नोट एलएसी की सिफारिश पर आधारित है और वीपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और यह नोट करते हुए कि किसी भी उपयोगकर्ता/पदधारकों ने प्रस्तावित नोट पर कोई विरोध नहीं किया है, वही स्वीकृत किया जाता है।
- (xi). वीपीटी ने एक नोट का प्रस्ताव दिया है कि पट्टा किराया/वे-लीव के अधिकारों को नियंत्रित करने वाली सभी शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी, और लीज आधार पर भूमि आवंटन के संबंध में समय-समय पर संशोधित की जाएगी। प्रस्तावित नोट को यह बताने के लिए मामूली संशोधित किया गया है कि लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराया/वे-लीव अधिकार-शुल्क के अधिकार को नियंत्रित करने वाली सभी शर्तों को पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, और

लाइसेंस/लीज के आधार पर भूमि/स्थान/कवर आवास के आवंटन के समय, समय-समय पर संशोधन के अनुसार संशोधित की जाएंगी।

(xii). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की खंड 13 (ग) पोर्ट्स ट्रस्ट बोर्ड की मंजूरी के साथ वार्षिक वृद्धि की दर को ठीक करने के लिए बंदरगाहों को छूट प्रदान करता है जो पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड के अनुमोदन से 2% से कम नहीं होना चाहिए। बंदरगाह ने एक नोट का प्रस्ताव दिया है कि लीज किराया 01 अप्रैल 2019 से 2% प्रति वर्ष (कंपाउंडेबल) स्व: वृद्धि की दर से कार्यान्वयन के अध्याधीन है। सक्षम प्राधिकरण के अनुमोदन से पांच साल के बाद मूल दरों में संशोधन किया जाएगा। इस तरह का संशोधित किराया सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रभावी होगा। चूंकि लीज किराए पर वार्षिक वृद्धि एलएसी द्वारा अनुशंसित की गई है और बोर्ड द्वारा अनुमोदित और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 के अनुरूप है, प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है।

(xiii). 50 से अधिक एकड़ भूमि वाले पोर्ट आधारित कैप्टिव उद्योगों के मामले में मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची पट्टा किराया पर 25% रियायत निर्धारित है। वीपीटी ने मौजूदा नोट जारी रखने का प्रस्ताव दिया है क्योंकि एलएसी द्वारा इसकी सिफारिश की जाती है और बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाती है।

(xiv). वीपीटी के ट्रस्टी बोर्ड ने एक नए नोट को मंजूरी दे दी है जिसमें कहा गया है कि बहुउद्देश्यीय उपयोग जैसे छोटे दुकानों आदि के मामले में वीपीटी कर्मचारियों के लिए मौजूदा कब्जे/लाइसेंस वाले मामलों में 500 वर्ग फुट से कम निर्माण वाली जमीन के साथ लगती हुई भूमि की सीमा के लिए, आवासीय क्षेत्र में उपयोगी कालोनियों, संबंधित क्षेत्रों की वाणिज्यिक दरों पर 25% छूट दी जाती है।

वीपीटी ने अपने बोर्ड की मंजूरी के आधार पर, उस आशय का नोट शामिल करने का प्रस्ताव रखा है। चूंकि नया प्रस्तावित नोट वीपीटी के ट्रस्टी बोर्ड के अनुमोदन पर आधारित है, इसलिए यह प्राधिकरण प्रस्तावित नए नोट का अनुमोदन करता है। वीओसीपीटी में भी जोन ख में छोटी दुकानों के लिए इस प्राधिकरण द्वारा, वीओसीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित कम पट्टा किराया अनुमोदित किया गया है।

(xv). कुछ उपयोगकर्ताओं / पट्टेदारों ने उनको आवंटित भूमि के पुनर्भूगतान के लिए अनुरोध किया है। एस्सार स्टील इंडिया लिमिटेड (ईएसआईएल) ने कहा है कि उन्हें प्रमुख प्रचालन क्षेत्र के लिए जोन-1क के तहत जमीन आवंटित की गई है। ईएसआईएल एकमात्र ऐसा उद्योग माना जाता है जिसे जोन-1क प्रमुख प्रचालन क्षेत्र में वर्गीकृत किया गया है और इसलिए उन्होंने नए क्षेत्र 4 के तहत आवंटित भूमि को वर्गीकृत करने का अनुरोध किया है। आंध्र पेट्रोकेमिकल्स लिमिटेड (एपीएल) ने कहा है कि पहले वे ix- ख के अंतर्गत थे और किराया, भूमि और अन्य कारकों की गुणवत्ता के आधार पर तय किए गए थे। एपीएल के मुताबिक वीपीटी ने 31 जोनों को भूमि की वर्तमान स्थितियों को देखे बिना जमीन के क्षेत्र में 11 जोनों में पुनः वर्गीकृत किया है और जमीन को वर्तमान प्रयोज्य स्थिति में लाने के लिए एपीएल द्वारा किए गए पहले के निवेश पर विचार किए बिना और पुनः वर्गीकरण के कारण एएल को जोन 4 के तहत वर्गीकृत किया गया है।

वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि क्षेत्रों का पुनः वर्गीकरण मुख्य उपयोग और इसी तरह के अंतिम उपयोग के सिद्धांतों के आधार पर किया गया था और बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था और अधिकांश उपयोगकर्ताओं के संगठनों ने पिछले संशोधन के अंतर्गत किए गए पोर्ट भूमि के पुनः वर्गीकरण का स्वागत किया है यह प्रासंगिक है कि वर्ष 2016 में किए गए बंदरगाह भूमि के पट्टे के किराए के आखिरी संशोधन के दौरान, वीपीटी ने पूर्व संशोधित 31 जोनों के मुकाबले 11 जोनों के लिए पट्टे के किराए में संशोधन का प्रस्ताव दिया था। नवंबर 2016 के आदेश के पैरा 17 (iii) में वीपीटी द्वारा संशोधित पट्टा-किराया की मंजूरी के दौरान 10 अक्टूबर, 2015 को आयोजित बैठक के दौरान एलएसी द्वारा कथित रीजोनिंग पर विचार किया गया और वीपीटी के ट्रस्टी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था। जैसा कि आदेश में उल्लेखित है, यह पुनः उल्लेख किया जाता है कि भूमि की ज़ोनिंग और वर्गीकरण के संबंध में पोर्ट ट्रस्ट के पास विशेषाधिकार है और यह इस प्राधिकरण के डोमेन के अंतर्गत नहीं आता है।

(xvi). सीआईएल, एपीएल, हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल), अलफ्लुराइड लिमिटेड (एएल) और विजाग बंदरगाह प्राइवेट लिमिटेड (वीएसपीएल) ने कहा है कि कमियों / उद्योगों को आवंटित भूमि का हिस्सा दलदल वाला (मार्शी) था और किसी भी निर्माण के लिए उपयुक्त नहीं था। उनके अनुसार, पट्टाधारकों/ उद्योगों ने भूमि के पुनर्मूल्यांकन और विकास के लिए भारी मात्रा में निवेश किया है ताकि इसे उपयोग योग्य स्थिति में लाया जा सके और इस कारक को भूमि मूल्यांकन के दौरान अमल में नहीं लाया गया है। इस संबंध में, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि बंदरगाह द्वारा भूखंड " जहां है जैसा है" शर्त पर आवंटित किया गया। वीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव संशोधित भूमि

नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में है। यह प्राधिकरण और महापत्तन न्यास संशोधित पट्टे के किराए के आकलन के लिए एमओएस द्वारा जारी संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 से बाध्य है।

(xviii). आंध्र पेट्रोकेमिकल लिमिटेड (एपीएल) ने उल्लेख किया है कि औद्योगिक उद्देश्यों के लिए भूमि की अधिक मात्रा की आवश्यकता होती है। इसलिए, इसने भू-खंड वर्ग गज के आधार पर पट्टे पर किराए पर लेने के प्रस्ताव का विरोध किया है। एपीएल का कहना है कि आम तौर पर लेवी के वर्ग गज आधार को निर्माण या वाणिज्यिक परिसर के लिए लिया जाता है, न कि औद्योगिक उद्देश्यों के लिए। उन्होंने सुझाव दिया है कि लेवी एकड़ के आधार पर होनी चाहिए। वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि लेखापरीक्षा ने एकड़ के आधार पर लीज किराए का विरोध किया है। इसके अलावा, बंदरगाह ने स्पष्ट किया है कि वर्ग गज आधार पर भूमि के मूल्यांकन के दौरान, वीपीटी द्वारा नियुक्त मूल्यांकक ने साजिश के आकार के लिए उचित छूट कारक लागू किए हैं।

(xviii). 2008 के अपफ्रंट प्रशुल्क दिशानिर्देशों के तहत अभिशासित एक बीओटी ऑपरेटर एवीआर इंफ्रा प्रा. लिमिटेड (एवीआरआईपीएल), ने कहा है कि 16 अगस्त 2010 को डीबीएफओटी आधार पर लिक्विड कार्गो (पीओएल उत्पादों को छोड़कर) के प्रहस्तन के लिए विशाखापत्तनम बंदरगाह की आंतरिक हार्बर के उत्तरी छोर में पूर्वी द्वे के बर्थ -10 (ईक्यू -10) के विकास के लिए वीपीटी और एवीआरआईपीएल के बीच छूट पर समझौते पर हस्ताक्षर किए गए थे। उस कथित परियोजना के लिए जिस पर एवीआरआईपीएल ने बोली लगाई थी, अपफ्रंट टैरिफ निर्धारण में तत्कालीन प्रचलित पट्टा किराया माना गया था। इसलिए, बीओटी परियोजना के लिए परियोजना भूमि के लाइसेंस प्रशुल्क को हर 5 साल में रिकिक्स नहीं किया जा सकता है जो भूमि के निबल पट्टे के समान है।

इस संबंध में, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि एवीआरआईपीएल के साथ छूट समझौते में निर्धारित शर्तों के अनुसार, समय-समय पर (यानी क्विक्वेनियल) टीएएमपी द्वारा निर्धारित पट्टे के किराए पर संशोधन लागू है। मामला संबंधित पोर्ट ट्रस्ट द्वारा व्यक्तिगत पट्टेदार / लाइसेंसधारक के साथ लीज / लाइसेंस समझौते से उठता है। प्रशुल्क निर्धारण के लिए यह प्राधिकरण एमओएस द्वारा जारी प्रासंगिक दिशानिर्देशों से अधिदेशित है। इसलिए, यह प्राधिकरण संबंधित पोर्ट ट्रस्ट द्वारा निजी ऑपरेटर के साथ दर्ज छूट करार से उत्पन्न होने वाले मामले में हस्तक्षेप करना पसंद नहीं करता है।

यह प्राधिकरण इसे पूर्ण रूप से स्पष्ट करता है कि खंड 2.8 के अनुसार 2008 के अपफ्रंट प्रशुल्क दिशानिर्देशों के अनुसार निर्धारित अपफ्रंट प्रहस्तन प्रशुल्क, थोक मूल्य सूचकांक (डब्ल्यूपीआई) में भिन्नता के केवल 60% की सीमा तक ही वार्षिक इंडेक्सेशन के अधीन हैं। संशोधित लीज किराया अधिसूचित किए जाने पर पीपीपी परियोजनाओं के लिए निर्धारित कार्गो हैंडलिंग शुल्कों में वृद्धि के लिए 2008 के दिशानिर्देश में प्रावधान नहीं हैं। हालांकि, मुद्रास्फीति की भरपायी के लिए कार्गो हैंडलिंग प्रशुल्क, अपफ्रंट प्रशुल्क दिशानिर्देश, 2008 के खंड 2.8 के अनुसार थोक मूल्य सूचकांक (डब्ल्यूपीआई) में भिन्नता के 60% की सीमा तक वार्षिक इंडेक्सेशन के लिए उपयुक्त/सही है।

(xix). ईएसआईएल ने ईएसआईएल द्वारा किए गए कारोबार की मात्रा के आधार पर किराए में रियायत देने का अनुरोध किया है और 2018-23 के क्विक्वेनियम के लिए लीज किराए में कोई वृद्धि की मांग नहीं की है। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 11.2 (एच) के ईएसआईएल द्वारा ली गई लीज किराए पर रियायत के संबंध में, प्रमुख एजेंसियों और सरकारी विभाग को दी जाने वाली लीज किराए में महापत्तन न्यास द्वारा प्राथमिक पट्टे के किराए के 50% तक रियायत निर्धारित करती है। उन सरकारी विभागों को आवंटित भूमि के संबंध में जो सीमा शुल्क, विजली विभाग, और स्वास्थ्य विभाग जैसे बंदरगाह के और मूल सुरक्षा कार्यों के लिए आवश्यक हैं, के लिए पत्तन न्यास द्वारा लीज किराए में 75% रियायत पर विचार किया जा सकता है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में आगे कहा गया है कि इस तरह की रियायत पोर्ट कार्य करने के लिए अनिवार्य प्रमुख प्रचालन उद्देश्यों के लिए केवल छोटे से आवश्यक भूखंड के लिए दी जा सकती है, अन्यथा नहीं। व्यापार की मात्रा के आधार पर पट्टा किराया में छूट के लिए ईएसआईएल द्वारा उठाया गया मुद्दा भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में प्रावधान के अनुरूप नहीं है।

(xx). सीआईएल, एपीएल, ईएसआईएल, एचपीसीएल और एएल ने कहा है कि सरकार के दिशानिर्देशों के मुताबिक, किसी भी उद्योग के लिए निर्धारित कुल सीमा से 33% भूमि को पर्यावरण संरक्षण के संदर्भ में ग्रीनबल्ट के रूप में उपयोग किया जाना चाहिए जो बेकार(अन-उत्पादक स्थिति) छोड़ दिया गया है। इसलिए, उन्होंने हरित-भूमि के रूप में बनाए गए इस क्षेत्र के लिए अलग-अलग किराए पर लेने की मांग की है। इस संबंध में, वीपीटी ने स्पष्ट किया है कि 33% भूमि को हरित क्षेत्र के रूप में बनाए रखना पर्यावरण और वन मंत्रालय (एमओईएफ) की एक शर्त है जो क्षेत्र / स्थान के

समग्र प्रदूषण परिदृश्य पर विचार करती है और वीपीटी की कोई भूमिका नहीं है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में हरित क्षेत्र के साथ भूमि के लिए पट्टा किराए निर्धारण के लिए कोई भी अलग पद्धति निर्धारित नहीं की गई है।

- (xxi). (क). एपीएल और ईएसआईएल जैसे कुछ उपयोगकर्ताओं ने मौजूदा पट्टे के नवीकरण का संदर्भ दिया है। ये सभी मामले वीपीटी के डोमेन के अंतर्गत आते हैं और इसलिए यह प्राधिकरण इन मामलों को देखना पसंद नहीं करता है जिसके लिए यह प्राधिकरण अधिदेशित नहीं है।
- (ख). सीआईएल, ईएसआईएल और अलफ्लुराइड लिमिटेड ने इंगित किया है कि वार्षिक किराया लीज भूमि के लिए भुगतान की गई मूल प्रीमियम राशि के 2% - 2.5% पर तय किया गया है और राज्य सरकारों की प्रक्रियाओं को औद्योगिकीकरण और व्यापार को बढ़ावा देने और किफायती किराया वाले कारोबार के लिए उचित दीर्घकालिक पट्टे पर भूमि आवंटित करने के लिए संदर्भित किया गया है। इसलिए, सीआईएल और ईएसआईएल ने पोत परिवहन मंत्रालय और बंदरगाह से, उद्योग को बढ़ावा देने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 की पुनः जांच करने का अनुरोध किया है।

एमओएस द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 कैबिनेट (2 जनवरी 2014) को अनुमोदन प्राप्त है और 02.01.2014 से प्रभावी है। इसके बाद, एमओएस ने अक्टूबर 2015 में भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 पर कुछ स्पष्टीकरण जारी किए हैं, जिन्हें यहां संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 के रूप में संदर्भित किया गया है। वीपीटी का प्रस्ताव लागू एलपीजी 2014 के अनुरूप है। इसलिए, यह प्राधिकरण बंदरगाह द्वारा प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराया का अनुमोदन करने के लिए बाध्य है।

- (xxii). मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची -I में एक नोट निर्धारित है कि औद्योगिक दर का किराया उन लोगों के लिए लागू होगा जो एसओआर के अनुसार कवर किए गए हैं। कहा गया नोट वीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर नवंबर 2016 के आदेश के अंतिम संशोधन में निर्धारित किया गया था। वीएसपीएल ने इस नोट को हटाने के लिए अनुरोध किया है कि यह संशोधित करने के लिए कि यह लाइसेंस समझौते के प्रावधानों के अधीन है। वीएसपीएल की टिप्पणियां वीपीटी को भेजी गई थीं। वीपीटी ने न तो इस पर टिप्पणी की है और न ही मौजूदा नोट में किसी भी आशोधन का प्रस्ताव दिया है। चूंकि प्रस्तावित नोट वीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर अंतिम संशोधन आदेश में निर्धारित है और यह स्वीकार करते हुए कि वीपीटी, लाइसेंसधारक बंदरगाह ने मौजूदा नोट को बनाए रखने का प्रस्ताव दिया है जिसे इसके बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित किया गया है, यह प्राधिकरण मौजूदा नोट को शामिल करने की अनुमति देता है।

वीएसपीएल ने किराए के अनुसूची के बजाय दरमानों के अनुसार किराया लागू करने और जिस तारीख से वह लागू होगा और वीपीटी द्वारा वाणिज्यिक दर की लेवी के बारे में एक्सिस पर सीएफटी पर वीएफटी पार्क द्वारा आवंटित अतिरिक्त भूमि के बारे में अपने पहले के बिंदु दोहराए हैं। इन बिंदुओं का 19 जनवरी 2018 दिनांक 16 (xviii) (क) और (ख) में वीएसपीएल के सामान्य एसओआर में आदेश संख्या टीएमपी/19/2017-वीएसपीएल में व्यापक रूप से निपटारा किया गया है। इसलिए, उसे ही दोहराया गया है क्योंकि वीएसपीएल ने इस संबंध में कोई नया मुद्दा नहीं उठाया है। जैसा कि कथित आदेश में उल्लेखित है, वीएसपीएल द्वारा संदर्भित मामले वीएसपीएल और वीपीटी के बीच दर्ज लाइसेंस करार के प्रावधान से उत्पन्न होते हैं। यह किसी अन्य बीओटी ऑपरेटर विशाखा कंटेनर टर्मिनल द्वारा लागू हुए समान मामले के संदर्भ में प्राधिकरण के 15 जनवरी 2016 के टैरिफ ऑर्डर नं. टीएमपी / 48/2014-वीपीटी और 17 नवंबर 2016 के आदेश संख्या टीएमपी / 80/2015-वीपीटी को पारित करते समय, 2005 के टैरिफ दिशानिर्देशों के तहत अभिशासित प्राइवेट लिमिटेड (वीसीटीपीएल) ने कहा है कि सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसरण में यह प्राधिकरण बंदरगाह भूमि का पट्टा किराया तय करता है और यह प्राधिकरण वीपीटी द्वारा व्यक्तिगत लाइसेंसधारियों / पट्टेदारों के साथ दर्ज करार के व्यक्तिगत पट्टे के मामलों में हस्तक्षेप नहीं करना चाहता।

- (xxiii). रक्षा मंत्रालय के तहत पोत निर्माण सेंटर ने बताया है कि भारत सरकार के / एमओएस पत्र संख्या पीडी -13017 / 2/2014-पीडी-IV दिनांक 17 जुलाई 2015 के साथ संलग्न भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देशों के पैरा 11.2 के उप पैरा (एच) के अनुसार यह निर्धारित किया गया है कि सुरक्षा एजेंसियों और सरकारी विभागों को वार्षिक पट्टा किराए के 50% तक रियायत दी जाती है और उन्होंने इस प्राधिकरण से सरकार को वर्ष 2014 में सरकार की नीति की मंजूरी की तारीख से रक्षा मंत्रालय को 50% की रियायत दर पर विचार करने का अनुरोध किया है।

इस संदर्भ में, यह उल्लेख प्रासंगिक है कि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 के खंड 11.2 (एच) के अनुसार, पट्टा किराया में रियायत मेजर पोर्ट ट्रस्ट द्वारा सुरक्षा एजेंसियों और सरकारी विभाग को पर केवल वार्षिक पट्टा किराया का 50% तक की छूट दी जाती है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 आगे उल्लेखित है कि इस तरह की रियायत को पोर्ट कार्य करने के लिए पोर्ट को अनिवार्य कोर अपरेशनल उद्देश्यों के लिए जरूरी भूमि की केवल थोड़ी सी सीमा के लिए दिया जा सकती है और अन्यथा नहीं। लिखित में कारणों को रिकॉर्ड करने के बाद पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा मामले के आधार पर रियायत और उसकी मात्रा (क्वांटम) देने का मुद्दा तय किया जाता है। वीपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश-2014 में प्रावधान का जिक्र करते हुए कहा है कि रियायत और क्वांटम देने का मुद्दा पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा प्रत्येक मामले के आधार पर निर्णय लेने के कारणों को रिकॉर्ड करने के बाद तय किया जाता है।

(xxiv). (क). वीपीटी के प्रस्ताव में 1 अप्रैल 2018 से पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ क्विक्कीनियम 2018-23 के लिए दरों की स्वीकृति चाहता है।

वीएसपीएल ने कहा है कि एमपीटी अधिनियम की धारा 49 में टीएमपी को पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ लीज किराये को अधिसूचित करने के लिए प्राधिकृत नहीं करती है।

महत्वपूर्ण बात यह है कि मेजर पोर्ट ट्रस्ट अधिनियम, 1963 की धारा 49 में समय-समय पर बंदरगाह भूमि की दरों को तय किया जाना अपेक्षित है। पट्टा किराए के निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण मेजर पोर्ट ट्रस्ट की भूमि के लिए पट्टे पर किराए पर पहुंचने के लिए सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों से बंधे हैं। 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ग) में यह निर्धारित किया गया है कि दरमानों को हर पांच वर्षों में संशोधित किया जाएगा।

नवंबर 2016 के अंतिम टैरिफ आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया स्पष्ट रूप से उल्लेख करता है कि दरें 1 अप्रैल 2013 से प्रभावी हैं और पांच वर्षों के बाद एसओआर की समीक्षा की जाएगी। स्थिति यह है कि वीपीटी की भूमि के लिए पट्टा किराया की समीक्षा 1 अप्रैल 2018 से पांच साल की समाप्ति के बाद की जाएगी, सभी हितधारकों के संज्ञान में है। वीपीटी ने तदनुसार 2018-23 के क्विक्कीनियम के लिए 1 अप्रैल 2018 संशोधित दरों के लिए अनुमोदन की मांग की है।

इस संबंध में स्पष्ट सरकारी दिशानिर्देशों को ध्यान में रखते हुए, और यह भी स्वीकार करते हुए कि अतीत में निर्धारित लीज किराया वीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ है, वीपीटी में लीज किराए के संशोधन पर विचार करने के लिए वीपीटी के प्रस्ताव को पूर्व व्यापी प्रभाव से अनुमोदित किया गया है। वास्तव में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि इस दृष्टिकोण का पालन न केवल वीपीटी के मामले में किया जा रहा है बल्कि एनएमपीटी, वीओसीपीटी, एमओपीटी इत्यादि जैसे अन्य प्रमुख पोर्ट ट्रस्टों के लीज किराए के प्रस्तावों में भी बंदरगाह भूमि पट्टा किराए में संशोधन करते समय किया जा रहा है। इस संबंध में तदनुसार, वीएसपीएल की आपत्ति खारिज कर दी गई है। क्विक्कीनियम-2018-23 के लिए अनुमोदित संशोधित दरें 1 अप्रैल 2018 से प्रभावी होंगी। इसलिए, एक उपयुक्त नोट, किराए की अनुसूची में डाला गया है, जिसमें क्विक्कीनियम 2018-2023 के लिए अनुमोदित संशोधित किराया 1 अप्रैल 2018 से प्रभावी होगा और 31 मार्च 2023 तक वैध रहेगा।

(ख). यह भी विशेष रूप से स्पष्ट किया जाता है कि वीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर 1 अप्रैल 2018 से पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित दरें मौजूदा पट्टे में लागू हो सकती है जो चालू पट्टे समझौते में सहमत किराए के आवधिक संशोधन के प्रावधान के अध्याधीन है और यह वीपीटी को यह सुनिश्चित करना है कि वीपीटी द्वारा दिए गए सभी पट्टे / लाइसेंसों में लीज किराये के पूर्ववर्ती संशोधन के संबंध में एक उपयुक्त प्रावधान है।

12. परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों से और सामूहिक तौर पर समग्र रूप से सोच-विचार के पश्चात, यह प्राधिकरण 1 अप्रैल 2018 से लीज की वैधता अर्थात् 31 मार्च 2023 तक प्रभावी अनुबंध के साथ संलग्न वीपीटी के विभिन्न क्षेत्रों में भूमि के लिए संशोधित पट्टा किराया का अनुमोदन करता है।

13. वीपीटी को, तदनुसार, लीज किराए की अनुसूची में संशोधन करने का निर्देश दिया जाता है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य(वित्त)

[विज्ञापन III /4/असा./321/18]

अनुलग्नक**1. विशाखापत्तनम पत्तन न्यास की भूमि से संबद्ध लीज किराए की अनुसूची:**

क्षेत्र का नया नंबर	01-04-2018 से प्रभावी लीज किराया		
	आवासीय (रू. प्रति वर्ग गज प्रति वर्ष)	वाणिज्यिक (रू. प्रति वर्ग गज प्रति वर्ष)	औद्योगिक (रू. प्रति वर्ग गज प्रति वर्ष)
1 क (कोर अपरेशनल एरिया)	396	735	254
1 ख (कॉन्वेंट जंक्शन के निकट)	528	1080	513
2 (फिशिंग हार्बर क्षेत्र)	462	630	271
3 (पर्वतीय क्षेत्र)	180	शून्य	128
4 (औद्योगिक क्षेत्र)	330	516	179
5 (वायुयान पत्तन क्षेत्र के तहत)	334	900	181
6 (राष्ट्रीय राजमार्ग क्षेत्र के निकट)	387	1283	217
7 (राष्ट्रीय राजमार्ग से दूर)	279	828	185
8 (सालग्रामपुरम क्षेत्र)	1355	2175	171
9 (हार्बर पार्क क्षेत्र)	2520	2961	199
10 (भीमिलीपत्तनम क्षेत्र)	88	लागू नहीं	72
11 (लकेलापलेम क्षेत्र)	115	लागू नहीं	48

2. वीपीटी परिसर में पाइप लाइनें बिछाने के अधिकार के लिए प्रभार / शुल्क :

पाइपलाइनें/कन्वेयर बिछाने के लिए वे-लीव प्रभार : पाइपलाइन / कन्वेयर आदि द्वारा घेरे जाने वाले भू-क्षेत्र (स्थान) के लिए, औद्योगिक दर के संबंधित क्षेत्र की श्रेणी के लिए, जैसा भी मामला हो, उपरोक्त स्केल-1 में वर्णित दरे लागू होंगी:

नोट: वे-लीव-अधिकार-शुल्क के उद्देश्य के लिए, एकल पाइपलाइनों द्वारा घेरे गए स्थान की गणना उन पाइपलाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर की जानी चाहिए। मल्टी लेयर पाइपलाइन / कन्वेयर स्टैक्स के मामले में, मल्टीलेयर पाइपलाइन / कन्वेयर स्टैक्स द्वारा घेरे गए वास्तविक स्थान पर विचार किया जाना चाहिए और संबंधित उपयोगकर्ताओं को प्रो-राटा आधार पर बिल दिया जाना चाहिए। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि उपयोगकर्ता द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है कि भूमिगत क्रॉस-कंट्री पाइपलाइनों के ऊपर के सतही क्षेत्र का कब्जा वास्तविक रूप से उनके पास नहीं है, तो वे-लीव-अधिकार शुल्क के उद्देश्य से ऐसी पाइपलाइनों के लिए घेरे गये क्षेत्र/स्थान के लिए, व्यास और लंबाई का 50% माना जाना चाहिए।

सामान्य शर्तें :-

- (1). पट्टा किराए / लाइसेंस शुल्क, वे-लीव-अधिकार-शुल्क अभिशासित करने वाली सभी शर्तें, पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी जिन्हें भूमि/स्थान/ आच्छादित आवास के लाइसेंस/लीज के आधार पर आवंटन के संबंध में, समय-समय संशोधित किया जा सकता है।

- (2). द्विक्रीनियम 2018-2023 के लिए अनुमोदित संशोधित किराया 1 अप्रैल 2018 से प्रभावी होगा और 31 मार्च 2023 तक मान्य होगा।
- (3). यदि वीपीटी द्वारा विकसित नीचे तल वाला क्षेत्र और निविदा/नामांकन आधार पर पट्टे पर आवंटित किया गया है, तो एसओआर पर 10% की वृद्धि हो सकती है।
- (4). उपरोक्त अनुसूचियों में निर्धारित पट्टा किराया सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से 01.04.2018 से संशोधित किया जाएगा।
- (5). लीज किराए 1 अप्रैल 2019 से स्वतः लागू 2% प्रति वर्ष (कंपाउंडेबल) वृद्धि के अध्याधीन हैं।
- (6). जोन-1क की औद्योगिक दर उन मौजूदा फर्मों के लिए लागू होगी जो पहले से दरों के अनुसार भुगतान कर रहे हैं।
- (7). पोर्ट आधारित कैप्टिव उद्योगों के संबंध में जिनके पास 50 एकड़ से अधिक जमीन है उन्हें, प्रस्तावित एसओआर पर 25% की सीमा तक छूट होगी।
- (8). मौजूदा कब्जे वाले/बहुदेशीय प्रयोग के लिए लाईसेंसधारक जैसे कि छोटी छोटी दुकानें आदि, वीपीटी के कर्मचारियों के लिए लाभदायक आवासीय कालोनियों में 500 वर्गफुट क्षेत्र से कम निर्माण की हुई भूमि तक के मामले में संबंधित क्षेत्रों की वाणिज्यिक दरों पर 25 प्रतिशत छूट दी जा सकती है।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 16th October 2018

No. TAMP/30/2018-VPT .—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Visakhapatnam Port Trust for revision of Lease Rents of Port Land for the quinquennium 2018-2023 following the amended Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/30/2018-VPT

Visakhapatnam Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM:

- (i). Shri. T. S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 3rd day of October 2018)

This case relates to proposal received from Visakhapatnam Port Trust (VPT) for revision lease rentals / license fee under different categories of VPT land (11 zones) for the quinquennium 2018-2023. The VPT has filed the proposal under the amended Land Policy Guidelines, 2014 announced by the Ministry of Shipping (MOS).

2.1. The lease rent for VPT lands was last approved by this Authority, vide Order No.TAMP/80/2015-VPT dated 17 November 2016. This Authority had approved two schedules of lease rent viz. (i). Schedule-1A- Revised lease rent as per old zones for the period from 1 April 2013 to 9 October 2015 (ii). Schedule 1B-Revised lease rent as per new zones from 10 October 2015 till 31 March 2018 and (iii). Charges for right of way permission for laying Pipelines in VPT's premises in the said Order. The lease rent approved by this Authority was given retrospective effect from 1 April 2013 as sought by the VPT and validity was prescribed for a period of 5 years i.e. till 31 March 2018. The Order was notified in Gazette of India on 27 December 2016 vide Gazette No.469.

2.2. The revised lease rent approved in the said Order for Lands at various Zones of VPT is as follows:

- (i). 1A - Schedule of Lease rent of the Visakhapatnam Port Trust Land for the Old Zones from 1.4.2013 till 9.10.2015 subject to Annual escalation as per General Condition (2)

CATEGORY		Lease Rental from 1-4-2013 to 9.10.2015					
OLD ZONE NO.	NEW ZONE No. (For Reference)	Residential (in ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Commercial (in ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Industrial (in ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Open Space Unpaved (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)	Open Space Paved (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)	Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)
I-A	1A (Core operational Area)	33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
I-B		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
I-C		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
II-A1		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
II-A2		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VI-A		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VI-B		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
VIII		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
IX-A		33.49	65.18	21.03	4.85	9.70	15.00
X-A	1B (Near Convent Junction)	44.85	89.7	44.85	4.85	9.70	15.00
X-B		44.85	89.7	44.85	4.85	9.70	15.00
XIV	2(Fishing Harbour Area)	40.66	53.82	23.92	4.85	9.70	15.00
II-C	3 (Hilly Area)	14.95	NA	11.36	NA	NA	NA
XV		14.95	NA	11.36	NA	NA	NA
II-A3	4 (Industrial Area)	29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
II-B		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-A		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-B1		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-B2		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
III-B3		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
IV		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
IX-B		29.30	45.45	14.05	4.85	9.70	15.00
V	5 (Under Airport Area)	28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VI-B		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VII		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
VIII		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
IX-B		28.11	71.16	14.25	4.85	9.70	15.00
IV-A	6 (Near National Highway Area)	34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
V		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
VI-B		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
XI		34.09	111.23	17.04	4.85	9.70	15.00
VI-B	7 (Away from National Highway)	24.52	71.16	15.55	4.85	9.70	15.00
XII	8 (Salagramapuram Area)	119.60	179.4	NA	NA	NA	NA
XIII	9 (Harbour Park Area)	219.46	249.36	NA	NA	NA	NA
XIIIA		219.46	249.36	NA	NA	NA	NA
XVI	10 (Bhimili Patnam Area)	7.77	NA	NA	NA	NA	NA

- (ii). 1B - Schedule of Lease rent of the Visakhapatnam Port Trust Land for the New Zones from 10.10.2015 (valid till 31 March 2018 subject to prescribed indexation annually).

NEW ZONE NO.	Lease Rentals from 10-10-2015					
	Residential (In ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Commercial (In ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Industrial (In ₹ Per Sq.Mtr/Per Month or part thereof)	Open Space Unpaved (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)	Open Space Paved (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)	Storage Sheds, Warehouses and Covered Storage (In ₹ Per Sq. Mtr/Per Week or Part thereof)
1A (Core operational Area)	34.84	67.81	21.88	5.05	10.09	15.66
1B (Near Convent Junction)	46.66	93.32	46.66	5.05	10.09	15.66
2 (Fishing Harbour Area)	42.30	55.99	24.89	5.05	10.09	15.66

3 (Hilly Area)	15.55	NA	11.82	NA	NA	NA
4 (Industrial Area)	30.48	47.29	14.62	5.05	10.09	15.66
5 (Under Airport Area)	29.25	74.03	14.83	5.05	10.09	15.66
6 (Near National Highway Area)	35.47	115.72	17.73	5.05	10.09	15.66
7 (Away from National Highway)	25.51	74.03	16.18	5.05	10.09	15.66
8 (Salagramapuram Area)	124.43	186.65	NA	NA	NA	NA
9 (Harbour Park Area)	228.33	259.43	NA	NA	NA	NA
10 (Bhimili Patnam Area)	8.08	NA	NA	NA	NA	NA
11 (Lankela palem Area)	10.58	NA	NA	NA	NA	NA

(iii). **1 C - Charges for right of way permission for laying Pipelines in VPT's premises:**

Way leave charges for laying of Pipeline / Conveyors:

The rate as applicable for the category of the concerned zone of Industrial rates mentioned in Scale-1 above, as the case may be, for the area occupied by the Pipelines / Conveyors etc.

Note: For the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline / conveyor stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline / conveyor stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be considered as 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of Right of way charges.

General Conditions:-

- (i). All conditions governing the lease rental / license fee right of way charges shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping and as may be amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
- (ii). The lease rents prescribed in schedule 1 A are applicable with effect from the 1 April 2013 till 9 October 2015 and are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on April 2014 and 1 April 2015.
- (iii). The lease rents in schedule 1 B are applicable with effect from the 10 October 2015 and are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on 1 April 2016 and April 2017.
- (iv). The lease rent prescribed in above schedules will be revised w.e.f. 01.04.2018 with the approval of Competent Authority.
- (v). Zone 1A industrial rate will be applicable for the existing firms which are paying previously as per Scale of Rates.
- (vi). In respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land, there will be a discount on proposed SoR to the extent of 25%.

3.1. In this backdrop, the VPT vide its letter No.Estate/SoR18-23/TAMP/483 dated 16 April 2018 [received by us on 20 April 2018] has filed the proposal for revision of lease rentals for the quinquennium 2018-2023. The VPT has filed the proposal under the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the Ministry of Shipping (MOS), Government of India vide MOS letter dated 17 July 2015.

3.2. The highlights of the proposal are as under:

- (i). The VPT has appointed M/s.Kanti Karamsey & Co. to submit the valuation report for revision of lease rentals for the quinquennium 2018-2023. The VPT has furnished a copy of report of the port approved valuer.
- (ii). In pursuance of the amended Land Policy Guidelines 2014, Land Allotment Committee (LAC) was constituted by VPT under the Chairmanship of Deputy Chairman (VPT) and other members viz. Sr. Deputy CAO, Chief Engineer, Traffic Manager.

- (iii). As per the procedure laid down in the amended Land Policy Guidelines 2014, the Committee has examined the land valuation as per (i). Andhra Pradesh (A.P.) State Government's ready reckoner (ii). Comparative recorded sale instances in Sub Registrar Office of Visakhapatnam for 3 years i.e. 2015-16, 2016-17, 2017-18 (iii). Accepted tender rate of land allotted on tendering basis and (iv). rate arrived at by an approved valuer (v). Any other relevant factor as may be identified by the port.
- (iv). (a). In this regard, for valuation of land under method (i) of the above 5 factors, the District Revenue Authority (DRA) was requested to furnish the land valuations under different categories viz. Industrial, Commercial and Residential. The DRA vide its letter No.REV-GSECOLA/13/2017-SA (G2)-VSKPCO, dated 21 November 2017 has furnished the land valuation for the quinquennium 2018-2023.
- (b). For the 2nd factor, the recorded sale instances in Sub Registrar office of Visakhapatnam, for 3 years i.e., 2015-16, 2016-17 and 2017-18 have been obtained.
- (c). As regards 3rd factor, accepted tender rate of land allotted on tendering basis has been prepared.
- (d). As regards 4th factor, VPT appointed a Valuer, M/s.Kanti Karamsey & Co. and their report has been obtained.
- (e). As regards 5th factor, VPT has not found any relevant factor to consider for land valuation.
- (v). The LAC has made the following observations on the recommendation of approved valuer:
- (a). The zone wise market values of land were sought from the DRA for the Port lands for different categories such as Industrial, Commercial and Residential in the vicinity of VPT lands for quinquennium 2013-2018. However, DRA could only provide value of land for Residential and Commercial purposes. The LAC observed that the transactions made for residential or commercial are owner-ship basis and not on lease basis. However, Port land can only be allotted on lease or licence basis. No rates are furnished by DRA for the Industrial category.
- (b). Land values are based on the highest rate of actual transactions registered in the last 3 years i.e. 2015-16, 2016-17 and 2017-18 in the vicinity of Port land in the Sub-Register's Office, Visakhapatnam. The LAC observed that the transactions are mostly residential only and no significant transactions have taken place for commercial and industrial category. The LAC has further noted that the market rates of the land belonging to the Port lands are not available in the Sub-Register's Office or made available by the DRA for industrial category.
- (c). As regards the highest accepted tender-cum-auction rates carried out in last 3 years for Port lands for similar transactions, the LAC observed and has taken note of the recommendations of the approved Valuer for not considering the highest accepted tender cum auction rate for following reasons:
- (i). *Only a few tenders/ auctions are carried out in the last past three years and those are for different sizes of plots for setting up of warehousing, garage and cold storage purposes. The rate determined through tenders is basically depended on the factors such as availability of infrastructure such as rail and road connectivity and those are all developed land which fetched higher rate can be treated as premium for those plots specifically and the prices determined through the tender mainly depends on the essential factors like demand and supply, purpose, size of the plot. Therefore the rates determined for those specific plot having inherent benefits like better connectivity, developed land, through tender don't reflect the realistic value of the remaining land of the zone. As the proposed rates of SOR are applicable throughout the zone for all the of plots of different sizes, different nature of uses, developed / undeveloped connectivity etc. the rates discovered through tender cum auction for these three plots cannot be considered as these are applicable for the transactions for equal size of land parcels and similar usage of land and their characteristics. Those 3 plots of land including their specific characteristics are discussed below:*
- (ii). *In Zone 4, the Highest accepted tender-cum-auction rate per sq.yd by M/S Srivalli Shipping and Transport Ltd for 10.4 acres for purpose of development of Container Freight Station and storage facility is ₹ 4,390 per sq.yd. In case of Zone-5 the Highest accepted tender-cum-auction rate per sq.yd. was quoted by M/S Rain CII Carbon (Vizag Ltd) for area of 6.72 acres of contiguous land to their existing land for purpose of development of covered storage facility/ warehousing for processing of cargo is ₹ 3,428 per sq.yd. and in Zone-6 Highest accepted tender-cum-auction*

rate per sq.yd. is quoted by M/S Gateway East India Pvt Ltd for area of 4.5 acres of contiguous land to their existing land for purpose of development of covered storage facility/ warehousing for processing of cargo is ₹4,668 per sq.yd.

- (iii). *In zone-4, M/S Srivalli Shipping and Transport Ltd have obtained 10.4 acres of land at ₹4,390 per sq.yd. which is already developed land and having rail connectivity and thus they can offer to pay premium for the land. And this factor may not be applicable for rest of the land in zone-4 hence this rate may not be applicable for entire zone over the prevailing schedule of rates.*
- (iv). *In zone-5, M/s. Rain CII Carbon (Vizag Ltd.) have obtained 6.72 acres of land at ₹3,428 per sq.yd. and this land is located contiguous to their existing lease hold land. This additional land, the bidder necessarily required for their expansion project, which cannot be equated for other pieces of land, and thus the bidder can afford to pay premium to take that contiguous land. And this factor may not be applicable for rest of the land in zone-5. Hence this rate may not be applicable for entire zone over the prevailing schedule of rates.*
- (v). *In zone-6, M/s. Gateway East India Pvt Ltd have obtained 4.5 acres of land at ₹4,668 per sq.yd. and this land is located contiguous to their existing lease hold land. This additional land, the bidder necessarily required for their expansion project, which cannot be equated for other pieces of land, and thus the bidder can afford to pay premium to take that contiguous land. And this factor may not be applicable for rest of the land in zone-6, hence this rate may not be applicable for entire zone over the prevailing schedule of rates.*
- (vi). *As per Land Policy Guidelines for Major Ports, for establishing the land rates, factor of Highest accepted tender cum auction rate also has to be considered. But, the Highest accepted tender cum auction rate for Zones 4, 5 and 6 was found to be 50% to 70% higher than the existing Schedule of Rates for 2018, for some specific reasons attached to those pieces of lands. The said highest rate thus cannot be imitated for rest of the lands of the 3 zones, viz., zone 4, 5 and 6. Moreover, such sudden increase of rate as per the Highest accepted tender cum auction rate can adversely affect the function and operation of the already existing leaseholder of the land. Hence for the purpose of establishing fair rates for zone 4, 5 and 6 and after observing the development potential, connectivity and location of the area, and stiff competition from neighbouring ports it is proposed that 10% to 15% premium on the updated Schedule of Rates of VPT as on 31-03-2018 can be considered reasonable for these three particular zones.”*
- (d). The LAC has perused the valuation report submitted by M/s.Kanti Karamsey & Co., Mumbai the Approved Valuer appointed by VPT and has observed that the market value of land was assessed zone wise and rates have been arrived based on the AP State Govt. Ready Reckoner (Guideline rate). As per the AP State Govt. Ready Reckoner, the rates are for the lands adjacent to the Port boundary. The market rates of land belonging to Port land is not available either in the Guideline rate made available by the DRA in the Sub Registrar office, Visakhapatnam since there is no sale of Port land. The LAC has observed that the Approved Valuer has assessed the market value of Port land taking the State Government Ready Reckoner value of land for Residential and Commercial categories and considered the rate of Andhra Pradesh Industrial Infrastructure Corporation (APIIC) for industrial category and arrived at market value of Port land by applying suitable factors while recommending the market value of the land for 3 purposes (Industrial, Residential and Commercial).
- (e). The Approved Valuer has considered the factors like, 1. Distance from Port/ Infrastructure development – Road & Rail connectivity, 2. Purpose of use (Development level as Residential/ Commercial/ Industrial), 3. Low lying area (Water Accumulation), 4. Size of Plot, 5. Key features of each zone etc., for arriving the market rates for the 11 zones duly allowing the following discounts premium:
 - (i). A discount of 25% is applied as the nature of ownership changes in comparison with the freehold land outside and inside VPT boundaries.
 - (ii). A discount of 30% is applied to arrive at the rate for the land of VPT as the JSRO rates are for the net plot of lands which is arrived after deduction of this common amenities and facilities.

- (iii). Suitably adopted a premium of 25% on the estimated rate of residential and commercial for having a superior location and development stage for the lands situated in Zone 8 & 9.
- (iv). Suitably adopted a premium of 5% to 15% on the estimated industrial rate for the Zones 1B, 4 & 5 having a superior location in terms of public road connectivity and proximity to the city as well as the national highway.
- (v). Suitably adopted a discount of 20% on the base line rate of State Govt. considering that the existing Floor Area Ratio (FAR) of VPT lands is 1.00 and uniformly applied for all Zones.
- (vi). The LAC has also taken note of d.o. letter dated 8.7.2015 received from MOS which stated that while determining the latest market value of the land, "It is not mandatory that the LAC has to necessarily take the highest of the 5 factors given in Land Policy Guidelines but can choose another factor with proper justification and also commented that representation have been received that in some Ports high market values have been fixed by mechanical & inappropriate application of Land Policy Guidelines. It is further stated that it is important that while choosing the market value as per para 18 of LPG, 2014, due care is taken to choose relevant factor which captures the realistic market value of the land, mechanical and inappropriate application of the LPG may lead to inflated and unrealistic market value which results in poor response to tender-cum-auctions and subsequently loss of business to the Port".
- (vii). The LAC observed that if the highest of the factors is considered, it may adversely affect the business of the Port. Therefore, the LAC felt that it is appropriate to choose the relevant factor which captures the realistic market value of the land to enable port to sustain business. Accordingly, the LAC felt that the land values arrived by the Approved Valuer is the relevant factor to the Port lands among the factors mentioned in the para 13 of the amended LPG 2014, so that the business of the Port is not affected in the long run and in view of the different nature of activity of the Port compared to the nature of activities in the land adjacent to the Port. The statement showing the land values recommended by the committee for arriving at the proposed lease rentals is furnished. The basic rate of lease rentals on the maximum land value is arrived and 6% on the market value is applied to arrive at the lease rent per annum. The existing lessees those who are paying industrial rate may be levied the industrial rate subject to condition of their agreement.
- (viii). A comparative statement of land valuation considered by the LAC under various methods given as per amended Land Policy Guidelines 2014, land valuation as considered by this Authority in November 2016 Order and indexed land valuation as on 01.04.2018 as considered by LAC is given as follows:

(in ₹ / sq. yard)

New Zone	Category	Land Valuation as per State Govt's ready reckoner (for 2018-2023)	Highest rate of actual relevant transactions registered in last 3 years (Market value of land)			Highest accepted tender-cum-auction rate	Land Valuation arrived by Approved Valuer (for 2018-2023)	Any other factors	TAMP approved market value 2013-2018 Per Yard	Indexed market value of land as on 01.04.2018 (after 2% annual escalation)
			2015-16	2016-17	2017-18					
(1)	(2)	(3)	(4)(a)	4(b)	4(c)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1A	Residential	22,000	nil	nil	nil	-	6,600 *	nil	5,600	6,183
	Commercial	35,000	6,000	6,000	6,000	-	12,250 *	nil	10,900	12,034
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	4,236	4,236 #	nil	3,520	3,886
1B	Residential	22,000	13,000	13,000	13,000	-	8,800	nil	7,500	8,281
	Commercial	45,000	nil	nil	nil	-	18,000	nil	15,000	16,561
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	8,110	8,546	nil	7,500	8,281
2	Residential	22,000	nil	nil	nil		7,700	nil	6,800	7,508
	Commercial	35,000	nil	nil	nil	27,439	10,500	nil	9,000	9,937
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	-	4,511	nil	4,000	4,416
3	Residential	10,000	nil	nil	nil	nil	3,000	nil	2,500	2,760
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	-	Nil	nil	Nil	Nil
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	-	2,137	nil	1,900	2,098

4	Residential	10,000	10,000	12,000	13,000	-	5,500	nil	4,900	5,410
	Commercial	20,000	nil	nil	nil	-	8,600	nil	7,600	8,391
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	4,390	2,984	nil	2,350	2,595
5	Residential	15,000	nil	nil	nil	nil	5,563	nil	4,700	5,189
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	nil	15,000	nil	11,900	13,139
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	3,428	3,022	nil	2,380	2,628
6	Residential	8,000	nil	nil	nil	nil	6,450	nil	5,700	6,293
	Commercial	8,000	nil	nil	nil	nil	21,375	nil	18,600	20,536
	Industrial	Nil	18,000	21,000	23,000	4,668	3,619	nil	2,850	3,147
7	Residential	15,000	11,000	12,000	15,000	nil	4,650	nil	4,100	4,527
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	nil	13,800	nil	11,900	13,139
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	3,086	nil	2,600	2,871
8	Residential	15,000	nil	nil	nil	nil	22,588	nil	20,000	22,082
	Commercial	15,000	nil	nil	nil	nil	36,250	nil	30,000	33,122
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	2,849	nil	Nil	Nil
9	Residential	40,000	nil	nil	nil	nil	42,000	nil	36,700	40,520
	Commercial	47,000	nil	nil	nil	nil	49,350	nil	41,700	46,040
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	3,324	nil	Nil	Nil
10	Residential	1,300	nil	nil	nil	nil	1,464	nil	1,300	1,435
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	nil	Nil	nil	Nil	Nil
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	1,199	nil	Nil	Nil
11	Residential	1,700	nil	nil	nil	nil	1,915	nil	1,700	1,877
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	nil	Nil	nil	nil	nil
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	803	nil	nil	nil

* Sample calculation of market value of land for Zone 1A Residential and Commercial rate by approved valuer.

Residential		
	FACTORS	Premium/Discount
A	Large extent of Land parcel	-30%
B	Limits of VPT and leasehold land	-25%
C	Existing FAR on VPT land (1.00)	-20%
D	Location is suitable as per connectivity to different parts of city	5%
E	Total Adjustment (A+B+C)	-70%
F	Base Rate per sq. yd. [State Govt. Ready Reckoner rate for Residential category]	22,000
G	Total adjustment (E*F)	-15,400
	Adjusted land Rate for Subject Property (₹. Per sq. yd.) (F.G)	6,600

Commercial		
	FACTORS	Premium/Discount
A	Large extent of Land parcel	-30%
B	Limits of VPT and leasehold land	-25%
C	Existing FAR on VPT land (1.00)	-20%
D	Location is suitable as per connectivity to different parts of city	10%
E	Total Adjustment (A+B+C)	-65%
F	Base Rate per sq. yd. [State Govt. Ready Reckoner rate for Commercial category]	35,000
G	Total adjustment (E*F)	-22,750
	Adjusted land Rate for Subject Property (. Per sq. yd.) (F.G)	12,250

Sample calculation of market value of land for Zone 1A Industrial rate by approved valuer.

Industrial		
	FACTORS	Premium/Discount
A	Undeveloped Land	-15%
B	Total Adjustment	-15%
C	Base Rate per sq. yd. as per Andhra Pradesh Industrial Infrastructure Corporation (APIIC) Land Allotment.	4,748
D	Total Adjustment (C*B)	-712
	Adjusted land Rate for Subject Property (. Per sq. yd.) (C-D)	4,036

After observing the development potential, connectivity and location of these zones as well as stiff competition from neighbouring port it is proposed that the highest accepted tender cum auction rate for industrial land in Zone 1A has been considered fair and reasonable which is ₹. 4,236 per. Sq. yd

(ix). **Recommendation of LAC:**

- (a). The LAC has recommended the following market value of the land as given by the approved valuer for arriving at the proposed lease rental.

(In ₹ per sq. yard)

Zone	Location	Area in acs.	Category	Land Valuation arrived by valuer for 2018-2023
1A	Core Operational Area	1370	Residential	6,600
			Commercial	12,250
			Industrial	4,236
1B	Near Convent Junction	185	Residential	8,800
			Commercial	18,000
			Industrial	8,546

2	Fishing Harbour	152	Residential	7,700
			Commercial	10,500
			Industrial	4,511
3	Hilly Area	924	Residential	3,000
			Commercial	Nil
			Industrial	2,137
4	Industrial Area	2498	Residential	5,500
			Commercial	8,600
			Industrial	2,984
5	Near Airport Area	747	Residential	5,563
			Commercial	15,000
			Industrial	3,022
6	Near National Highway-5	816	Residential	6,450
			Commercial	21,375
			Industrial	3,619
7	Marripalem Railway Yard away	30	Residential	4,650
			Commercial	13,800
			Industrial	3,086
8	Salagrampuram Area	269	Residential	22,588
			Commercial	36,250
			Industrial	2,849
9	Harbour Park Area	32	Residential	42,000
			Commercial	49,350
			Industrial	3,324
10	Bhemunipatnam Area	288	Residential	1,464
			Commercial	NA
			Industrial	1,199
11	Lankelapalem Area	307	Residential	1,915
			Commercial	NA
			Industrial	803

- (b). The lease rentals is arrived at 6% on the market value to arrive at the lease rent per annum.
- (c). The LAC has also recommended adopting the zone 1A industrial rate for the existing firms which are paying previously as per scale of rates, administered by the Traffic Manager. The LAC has also recommended a few conditions for approval.
- (d). The LAC also recommended provisions relating to Right of Way leave charges as per the amended Land Policy Guidelines 2014 as brought out in subsequent points.
- (e). For the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multilayer pipeline/ conveyor stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline/ conveyor stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis. As far as underground pipelines are concerned, if the users establishes that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be considered as 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of Right of way charges. The way leave charges with applicable escalation from time to time shall be paid in advance for each year.

- (f). One time supervision charges @ 15% of the cost of laying of pipelines/ cables/ conveyors in Port limits before granting way leave permission. This is not applicable for Single Buoy Mooring (SBM)/ Single Point Mooring (SPM)/ sub-sea pipelines for which the applicable supervisory charges will be decided by Board, on a case to case basis.
- (x). The proposal was submitted before the VPT Board in its meeting dated 28 March 2018. The VPT Board has taken note of the valuation report submitted by the Approved Valuer, the LAC's Minutes dated 19 March 2018, the presentation given by the Valuer in the Board meeting, and the factors considered by the Valuer for arriving at the rates, etc.
- (xi). The VPT Board after detailed deliberations, vide Resolution No.185/2017-18 has resolved to adopt land valuation as per the recommendations of the LAC with a modification to a condition in regard to the existing occupiers/ licencees for multipurpose uses like petty shops, etc. The VPT Board has approved the following General condition in this regard:
- “For the extents of land with less than 500 sq.ft. build up area in case of existing occupiers / licenses for multipurpose uses like petty shops etc., useful to the VPT employees in residential colonies, 25% discount may be given on the commercial rates of respective zones”
- (xii). Accordingly, the VPT has proposed revised Scale of Rates of VPT lands for all 11 zones under the three categories i.e. Residential, Industrial and Commercial for the quinquennium 2018-2023. The VPT has furnished proposed SoR along with relevant conditions as given below:

- (a). **Proposed Land Valuations and corresponding SoR (in Rupees per sq. yd. per annum) for the VPT lands for the quinquennium 2018-2023**

Zone	Location	Area in acs.	Category	Land Valuation considered by TAMP in last revision in 17 Nov. 2016 Order (₹ per sq. yard)	Land Valuation as arrived by valuer for 2018-2023 and recommended by the LAC and approved by the VPT Board (₹ per sq. yard)	Proposed Lease Rental (SoR) i.e. 6% on the Valuation (in ₹ per sq. yd. per annum)
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)=(f)*6/100
1A	Core Operational Area	1370	Residential	5,600	6,600	396
			Commercial	10,900	12,250	735
			Industrial	3,520	4,236	254
1B	Near Convent Junction	185	Residential	7,500	8,800	528
			Commercial	15,000	18,000	1,080
			Industrial	7,500	8,546	513
2	Fishing Harbour	152	Residential	6,800	7,700	462
			Commercial	9,000	10,500	630
			Industrial	4,000	4,511	271
3	Hilly Area	924	Residential	2,500	3,000	180
			Commercial	Nil	Nil	Nil
			Industrial	1,900	2,137	128
4	Industrial Area	2498	Residential	4,900	5,500	330
			Commercial	7,600	8,600	516

			Industrial	2,350	2,984	179
5	Near Airport Area	747	Residential	4,700	5,563	334
			Commercial	11,900	15,000	900
			Industrial	2,380	3,022	181
6	Near National Highway-5	816	Residential	5,700	6,450	387
			Commercial	18,600	21,375	1,283
			Industrial	2,850	3,619	217
7	Marripalem Railway Yard away	30	Residential	4,100	4,650	279
			Commercial	11,900	13,800	828
			Industrial	2,600	3,086	185
8	Salagrampuram Area	269	Residential	20,000	22,588	1,355
			Commercial	30,000	36,250	2,175
			Industrial	nil	2,849	171
9	Harbour Park Area	32	Residential	36,700	42,000	2,520
			Commercial	41,700	49,350	2,961
			Industrial	nil	3,324	199
10	Bhemunipatnam Area	288	Residential	1,300	1,464	88
			Commercial	Nil	NA	NA
			Industrial	Nil	1,199	72
11	Lankelapalem Area	307	Residential	1,700	1,915	115
			Commercial	Nil	NA	NA
			Industrial	Nil	803	48

(b). **Proposed Conditionalities****General Conditions:**

- (i). All conditions governing the lease rental right of way charges shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping and as may be amended from time to time in respect of allotment of land on lease basis.
- (ii). The lease rentals are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on 1st April 2019 onwards.
- (iii). The lease rent prescribed in above schedules will be revised w.e.f. 01.04.2023 with the approval of Competent Authority.
- (iv). Zone 1A industrial rate will be applicable for the existing firms which are paying previously as per Scale of Rates.
- (v). In respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land there will be a discount on proposed SoR to the extent of 25%.
- (vi). If the low lying area developed by VPT and allotted on lease on Tender/ nomination basis, there may be an increase of 10% over the SoR.
- (vii). For the extents of land with less than 500 sq.ft. built up area in case of existing occupiers/ licencees for multipurpose uses like petty shops, etc., useful to the VPT employees in residential colonies, 25% discount may be given on the Commercial rates of respective zones.
- (viii). In case if a lessee builds in his lease land structure having Floor Area Ratio (FAR) more than 1.00, then for additional 0.5 FAR, corresponding increase of lease rentals shall be @ 40%.

4. The Vizag Seaport Pvt. Ltd. vide its email dated 13 June 2018 has stated that they have not received a copy of subject proposal. In response, we have vide our letter dated 14 June 2018 again forwarded a copy of proposal to VSPL to furnish its comments.

5. The VPT vide our letter dated 1 May 2018 was requested to immediately furnish the information / clarification on a few points. The VPT vide its letter dated 10 May 2018 has furnished its response. A summary of the information sought by us and reply received from VPT thereon is tabulated below:

Sl. No.	Information sought by us	Reply furnished by VPT
(i).	The VPT has vide its letter dated 16 April 2018 furnished only executive summary of Land Valuation of VPT land, submitted by M/s.Kanti Karamsey & Co., Govt. approved valuer appointed by the port. The VPT to immediately furnish complete Report of Land Valuation submitted by valuer. Also, simultaneously forward the same to users/ user organizations/ lessees under intimation to TAMP.	The VPT has furnished a copy of complete Report of the Land Valuation submitted by M/s.Kanti Karamsey & Co., Govt. approved valuer appointed by the port. Further, as per direction to forward the same to users/ user organisations/ lessees under intimation to TAMP, the said report has been placed in the VPT website on 8 May 2018 for information of the concerned users. In this connection, a circular No.Estate/TAMP/SoR (2018-23) dated 9 May 2018 informing about hosting the said report in the website for information of the concerned users is issued and a copy of the same is furnished.
(ii).	The proposal of VPT seeks revision of lease rent for the 11 zones in respect of Residential, Commercial and Industrial categories. The proposal of VPT is silent about revised lease rent for open space – unpaved, open space paved and storage sheds / warehouses / covered storage as lease rent for these categories approved in the Order No.TAMP/80/2015-VPT dated 17 November 2016 also expired on 31 March 2018. The VPT to furnish reasons for not including the said three categories in the current proposal.	Regarding rent for open space – unpaved, paved and for storage sheds/ warehouses/ covered storage, it is to inform that though VPT sought for rates for these categories also in the previous instance, in fact they were not used. Mostly, the vacant lands on long lease are being allotted through tender route. Further, the said categories are covered in the TAMP Order dated 21 June 2016 issued on Scale of Rates and as these rates remain in force till 31 March 2019, necessary proposal in this regard will be sent separately at appropriate time.

6. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the VPT proposal dated 16 April 2018 was circulated to the users / user organisations / lessees as per the list furnished by VPT seeking their comments. The comments received from the users / user organisations / lessees were forwarded to the VPT as feedback information. The VPT vide its letter dated 12 July 2018 has furnished its reply.

7.1. A joint hearing on this case in reference was held on 18 June 2018 at VPT premises. At the joint hearing, VPT made a power point presentation of its proposal. The VPT and the concerned users / user organizations / lessees have made their submissions at the joint hearing.

7.2. As agreed at the joint hearing, the VPT vide our letter dated 26 June 2018 was requested to take action on the following points, which was followed by reminder dated 11 July 2018.

- (i). At the joint hearing, Essar Steel India Limited (ESIL), Visakha Container Terminal Pvt. Ltd. (VCTPL) and M/s. Alufluoride Limited (AL) have furnished their written submissions. The VPT to furnish its comments immediately.
- (ii). Further, Vizag Seaport Pvt. Ltd. (VSPL) vide its letter dated 20 June 2018 and Bhabha Atomic Research Centre (BARC) vide its letter dated 6 June 2018 have also furnished comments. The VPT was requested to furnish its point-wise comments on the comments of the above users latest by 30 June 2018.
- (iii). Furnish comments on the comments of users/ user organisations/ lessees, which was forwarded from time to time.

8. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 7.2.(i). above, the VPT vide its letter dated 12 July 2018 has furnished its comments on the written submissions made by users / user organisations.

9. With reference to point of action as brought out in para 7.2.(ii). above, the VPT vide its letter dated 12 July 2018 has furnished its reply on the comments made by VSPL. As regards comments of BARC, the port has not furnished comments. However, the second point of BARC already addresses the comment of BARC.

10. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

11. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The existing rent Schedule for Visakhapatnam Port Trust (VPT) was last approved by this Authority vide Order No.TAMP/80/2015-VPT dated 17 November 2016 for a period of five years. The lease rent approved by this Authority was given retrospective effect from 1 April 2013 as sought by the VPT and validity was prescribed for a period of 5 years i.e. till 31 March 2018.

In the current proposal dated 16 April 2018, the VPT has sought revision of lease rent following the amended Land Policy Guidelines, 2014. The VPT has sought approval of revised lease rent w.e.f. 1 April 2018 with a validity period of five years i.e. upto 31 March 2023 with annual escalation of 2% p.a.

The proposal of VPT dated 16 April 2018 alongwith submissions made during the processing of the case are taken into consideration in the analysis of this case.

- (ii). Before proceeding to the analysis of this case, it is pertinent to mention that the existing lease rent approved by this Authority based on the proposal filed by the VPT for 11 zones (New zones) prescribes lease rent in respect of Residential, Commercial and Industrial categories as well as for open space – unpaved, open space paved and storage sheds/ warehouse/ covered storage. In the current proposal, however, the VPT has proposed lease rent for Residential, Commercial and Industrial categories only. It does not include revised lease rent for open space unpaved, open space paved and storage sheds / warehouses / covered storage. The VPT has clarified in this regard that rent for open space unpaved, paved and for storage sheds/ warehouses/ covered storage, though sought for in the last Order, in fact they were not used. Mostly, vacant lands on long lease are being allotted by the port through tender route. The port has further submitted that the license fee for said categories are covered in the Order No. TAMP/9/2016- VPT dated 21 June 2016 relating to general Scale of Rates of the VPT and as the rates in the SOR are valid till 31 March 2019. The port has stated that necessary proposal in this regard will be sent separately at appropriate time. As regards the general Scale of Rates referred by VPT which was approved under Tariff Policy, 2015, it includes license fee for sheds, transit shed, storage sheds, warehouses, covered space, and T2 sheds and for open space it is linked to the tariff Order of January 2014.

Relying on the clarification of the VPT that lease rent for open space unpaved, open space paved and for storage sheds/ warehouses/ covered storage, approved in the Order dated November 2016 were not used by the port, this Authority goes with the proposal of VPT seeking revision of lease rent for Residential, Commercial and Industrial categories for the 11 zones.

- (iii). As regards the point made by Coromandel International Limited (CIL) and Eastern Warehouse Corporation (EWC) to give an opportunity of personal hearing before the joint hearing, an opportunity of hearing was provided to all the users/lessees including CIL and EWC during the joint hearing held on 18 June 2018. Both these users have attended the said Joint hearing and have furnished their written comments.

- (iv). (a). The amended Land Policy Guidelines 2014, clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.

- (b). As per clause 11.2(e) of the revised Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.

Port has constituted the LAC under the Chairmanship of Dy. Chairman, VPT and comprising of other members viz. Chief Engineer, Traffic Manager and Sr. Dy. Chief Accounts Officer. Thus, the VPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (c). As per Clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest

accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same to be recorded in writing.

As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the amended Land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) amended Land policy guidelines of 2014.

Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the VPT has considered four factors viz. (i) Andhra Pradesh State Government's Ready Reckoner, for the base year 2018, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years .e. 2015-16, 2016-17 and 2017-18 in the Port's vicinity (c) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land and (d). Rate arrived at by an approved valuer. As regards the fifth factor viz. any other relevant factor, the LAC has recorded that market valuation of land under this method is not available.

In the current proposal, the port has proposed lease rent for each of the purposes viz. (a) residential, (b) commercial and (c) industrial purposes for the 11 zones based on the land valuation assessed for these three purposes. The LAC has recommended the market value of land and lease rent at 6% of the market value of land for the three purposes specified above and the same is also approved by its Board. The market valuation of land considered by the LAC under different methods are discussed in the subsequent paragraphs

- (d). Under the first option, (the land value as per State Govt. Ready Reckoner), the VPT has sought market value of land from District Revenue Authority (DRA) market valuation of land for different categories i.e. Residential, Commercial and Industrial in the vicinity of VPT land. The DRA has provided Andhra Pradesh State Government Ready Reckoner valuation of land for residential and commercial purposes only. Market valuation of land for industrial purposes is, however, not furnished by DRA. The LAC observed that the transactions made for residential or commercial are owner-ship basis and not on lease basis. However, Port land can only be allotted on lease or licence basis. No rates are furnished by DRA for the Industrial category.
- (e). Under the second option, land values based on Highest rate of actual transactions registered in last three years i.e. 2015-16, 2016-17 and 2017-18, in the Port's adjacent land in the Sub-registrar Office, Visakhapatnam has been considered.

The LAC observed that the transactions are mostly residential only and no significant transactions have taken place for commercial and industrial category. The LAC has further noted that the market rates of the land belonging to the Port lands are not available in the Sub-Register's Office or made available by the DRA for industrial category.

- (f). Under the third option, highest accepted tender-cum-auction rates carried out in the last 3 years on port lands the LAC has observed that only a few tenders / auctions were carried out in the last past three years and those are for different sizes of plots for setting up of warehousing, garage and cold storage purposes. Under this method, the market valuation of land has been obtained for Zones 1A, 1B, 4, 5 and 6.

Of the market valuation obtained for the above five zones, the LAC has observed that the highest accepted tender-cum-auction for Zone 4, 5 and 6 cannot be considered for the reasons recorded in writing by the LAC which has been brought out in the earlier paragraphs and hence not reiterated for sake of brevity.

As regards Zone 4, the LAC has observed that the Highest accepted tender-cum-auction rate quoted by M/S Srivalli Shipping and Transport Ltd at ₹4,390 per sq.yd is for development of Container Freight Station and storage facility. This land is already developed land and having rail connectivity and thus they can offer to pay premium for the land. This factor is not applicable for rest of the land in zone-4.

In case of Zone-5 the Highest accepted tender-cum-auction rate per sq.yd. of M/S Rain CII Carbon (Vizag Ltd) is ₹3,428 per sq.yd for area of 6.72 acres of contiguous land obtained by them to their existing land for purpose of development of covered storage facility/ warehousing.

In zone-6, M/s. Gateway East India Pvt Ltd have obtained 4.5 acres of land at ₹4,668 per sq.yd. and this land is located contiguous to their existing lease hold land. The LAC has viewed that the above bidders necessarily required to take the additional land, that contiguous to the existing land allotted for their expansion project and thus the bidder can afford to pay premium. This value of land cannot be equated for other pieces of land.

The LAC has observed that the rate determined through tenders is basically depended on the factors such as availability of infrastructure such as rail and road connectivity and those are all developed land which fetched higher rate can be treated as premium for those plots specifically and the prices determined through the tender mainly depend on the essential factors like demand and supply, purpose, size of the plot. Therefore, the rates determined for those specific plot having inherent benefits like better connectivity, developed land through tender do not reflect the realistic value of the remaining land of the zone. As the proposed rates of SOR are applicable throughout the zone for all the plots of different sizes, different nature of uses, developed/ undeveloped connectivity etc. the LAC has viewed that rates discovered through tender cum auction for these three plots cannot be considered as these are applicable for the transactions for equal size of land parcels and similar usage of land and their characteristics.

Thus, in short, the LAC has categorically recommended that market value of land obtained under this option for Zone 4, 5 and 6 cannot be made applicable for entire area in this respective zones.

- (g). For the purpose of the fourth option, the VPT has engaged M/s.Kanti Karamsey & Co., Mumbai, the Approved Valuer for the purpose of determining the market value of the land and revision of lease rent for the quinquennium 2018-2023. The port has also furnished the copy of valuation report of M/s.Kanti Karamsey & Co.

The approved valuer has taken the market value of land as per the State Government Ready Reckoner market value of land for each of the two purposes, i.e. Residential and Commercial to arrive at the market value of land and further applied suitable discounting and premium factors while recommending the market value of land for the said two purposes.

For Industrial purpose, the approved valuer has considered land rate of Andhra Pradesh Industrial Infrastructure Corporation (APIIC) for industrial category and arrived at market value of Port land by applying suitable premium / discounting factors while recommending the market value of land for the said purposes.

The approved valuer has considered the factors like 1. Distance from port/ Infrastructure Development – Road & Rail connectivity, 2. Purpose of the use (Development level as Residential/ Commercial/ Industrial), 3. Low lying Area (Water Accumulation), 4. Size of Plot, 5. Key features of each zone etc., for arriving the market rates for the 11 zones duly allowing the following discounts/ adding premium for these factors while arriving at the land valuation of the 11 zones:

- (i). Discount of 25% is applied as the nature of ownership changes in comparison with the freehold land outside and inside VPT Boundaries.
- (ii). A discount of 30% is applied to arrive at the rate for the land of VPT as the JSRO rates are for the net plot of lands arrived after deduction of the common amenities and facilities.
- (iii). Suitable premium of 25% is applied on the estimated value of land of residential and commercial for having a superior location and development stage.
- (iv). Suitable premium of 5% to 15% is applied by the valuer on the estimated industrial value of land for having a superior location in terms of public road connectivity and proximity to the city as well as the national highway.
- (v). Suitable discount of 20% is applied by the valuer on the base line rate of State Government considering that the existing Floor Area Ratio (FAR) of VPT lands is 1.00 and uniformly applied for all Zones.

- (v). The LAC has also taken note of the d.o. letter no.PD-13017/2/2014-PD.IV dated 8 July 2015, received from MOS, duly stating that while determining the latest market value of the land, it is not mandatory that the LAC has to necessarily take the highest of the 5 factors given in Land Policy Guidelines but can choose another factor with proper justification.

The LAC has also expressed its concern that, if highest valuation of land is considered it will result in poor response to tender cum auction and subsequently loss of business to the port and adversely impact the business of the Port. The LAC felt that it is appropriate to choose the relevant factor which captures the realistic market value of the land to enable port to sustain business. Accordingly, the LAC felt that the land values arrived by the Approved Valuer is the relevant factor to the Port lands among the factors mentioned in para 13 of the amended LPG 2014, so that the business of the Port is not affected in the long run and in view of the different nature of activity of the Port compared to the nature of activities in the land adjacent to the Port. Thus, based on the above reasoning, the LAC has finally recommended the market value of the land as reported by the approved valuer for arriving at the proposed lease rental. The VPT Board has taken note of the valuation report submitted by the Approved Valuer, the Minutes of the LAC meeting dated 19 March 2018, the presentation given by the Valuer in the Board meeting.

- (vi). The VPT Board, after detailed deliberations, vide Resolution No.185/2017-18 has resolved to adopt land valuation as per the recommendations of the LAC. A comparative position of the market value of land for residential, commercial and industrial purposes under the various factors considered by the LAC and approved by the Board of Trustees of the VPT brought out in the earlier paragraph is reproduced here under for ease of ready reference:

₹ per sq yard

New Zone	Category	Land Valuation as per State Govt's ready reckoner (for 2018-2023)	Highest rate of actual relevant transactions registered in last 3 years (Market value of land)			Highest accepted tender-cum-auction rate	Land Valuation arrived by Approved Valuer (for 2018-2023)	Any other factors	Market value of land in November 2016 Order considered by TAMP 2013-2018 Per Yard	Indexed market value of land as on 01.04.2018 (after 2% annual escalation)
			2015-16	2016-17	2017-18					
(1)	(2)	(3)	(4)(a)	4(b)	4(c)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1A	Residential	22,000	nil	nil	nil	-	6,600	nil	5,600	6,183
	Commercial	35,000	6,000	6,000	6,000	-	12,250	nil	10,900	12,034
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	4,236	4,236	nil	3,520	3,886
1B	Residential	22,000	13,000	13,000	13,000	-	8,800	nil	7,500	8,281
	Commercial	45,000	nil	nil	nil	-	18,000	nil	15,000	16,561
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	8,110	8,546	nil	7,500	8,281
2	Residential	22,000	nil	nil	nil		7,700	nil	6,800	7,508
	Commercial	35,000	nil	nil	nil	27,439	10,500	nil	9,000	9,937
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	-	4,511	nil	4,000	4,416
3	Residential	10,000	nil	nil	nil	nil	3,000	nil	2,500	2,760
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	-	Nil	nil	Nil	Nil
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	-	2,137	nil	1,900	2,098
4	Residential	10,000	10,000	12,000	13,000	-	5,500	nil	4,900	5,410
	Commercial	20,000	nil	nil	nil	-	8,600	nil	7,600	8,391
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	4,390	2,984	nil	2,350	2,595
5	Residential	15,000	nil	nil	nil	nil	5,563	nil	4,700	5,189
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	nil	15,000	nil	11,900	13,139
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	3,428	3,022	nil	2,380	2,628

6	Residential	8,000	nil	nil	nil	nil	6,450	nil	5,700	6,293
	Commercial	8,000	nil	nil	nil	nil	21,375	nil	18,600	20,536
	Industrial	Nil	18,000	21,000	23,000	4,668	3,619	nil	2,850	3,147
7	Residential	15,000	11,000	12,000	15,000	nil	4,650	nil	4,100	4,527
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	nil	13,800	nil	11,900	13,139
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	3,086	nil	2,600	2,871
8	Residential	15,000	nil	nil	nil	nil	22,588	nil	20,000	22,082
	Commercial	15,000	nil	nil	nil	nil	36,250	nil	30,000	33,122
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	2,849	nil	Nil	Nil
9	Residential	40,000	nil	nil	nil	nil	42,000	nil	36,700	40,520
	Commercial	47,000	nil	nil	nil	nil	49,350	nil	41,700	46,040
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	3,324	nil	Nil	Nil
10	Residential	1,300	nil	nil	nil	nil	1,464	nil	1,300	1,435
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	nil	Nil	nil	Nil	Nil
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	1,199	nil	Nil	Nil
11	Residential	1,700	nil	nil	nil	nil	1,915	nil	1,700	1,877
	Commercial	Nil	nil	nil	nil	nil	Nil	nil	nil	nil
	Industrial	Nil	nil	nil	nil	nil	803	nil	nil	nil

The market value of land recommended by the LAC and 6% of the market value of lease rent and approved by the VPT Board w.e.f. 1 April 2018 is tabulated below:

(Rate in ₹ Per Sq.Yd/Per Annum)

Zone	Market Value of Land (Per Sq.Yd)			Recommended Lease Rental at 6% of Market Value of Land (Per Sq.Yd / Per Annum)		
	Residential	Commercial	Industrial	Residential	Commercial	Industrial
1A (Core operational Area)	6600	12250	4236	396	735	254
1B (Near Convent Junction)	8800	18000	8546	528	1080	513
2 (Fishing Harbour Area)	7700	10500	4511	462	630	271
3 (Hilly Area)	3000	NIL	2135	180	NIL	128
4 (Industrial Area)	5500	8600	2984	330	516	179
5 (Under Airport Area)	5563	15000	3022	334	900	181
6 (Near National Highway Area)	6450	21375	3619	387	1283	217
7 Marripalem Railway Yard Away from National Highway)	4650	13800	3086	279	828	185
8 (Salagramapuram Area)	22588	36250	2849	1355	2175	171
9 (Harbour park area)	42000	49350	3324	2520	2961	199
10 (Bhimili Patnam Area)	1464	NIL	1199	88	NA	72
11 (Lankela-palem Area)	1915	NIL	803	115	NA	48

A comparative position as regards the lease rent approved by this Authority in November 2016 Order for Residential, Industrial and Commercial purposes, escalated lease rent as on 31 March 2018, the lease rent proposed by the port as per the revised proposal and the percentage increase from the existing lease rent in respect of residential, commercial and industrial is given below:

- A. Lease rent approved by this Authority in November 2016 Order for Residential, Industrial and Commercial purposes, escalated lease rent as on 31 March 2018 and the lease rent proposed by the port in the current proposal w.e.f. 1.4.2018

CATEGORY	Lease Rental as approved in the Order No. TAMP/80/2015-VPT dated 17 November 2016 as on 10-10-2015 for the quinquennium 2008-2013 ₹ Per Sq. Mtr/Per month			Indexed Lease Rent as on 31 March 2018 by applying suitable escalation factor as per TAMP Order dated 17-11-2016 ₹ Per Sq.Mtr / per month			Conversion of Lease Rent as on 31-3-2018 into Sq. Yd. / Per Annum for comparison purpose			Proposed Lease Rental as on 1-4-2018 Per Sq. Yard / Per annum		
ZONES	Residential (2)	Commercial (3)	Industrial (4)	Residential (5)	Commercial (6)	Industrial (7)	(8)=(5) * 0.836 * 12	(9)=(6) * 0.836 * 12	(10)=(7) * 0.836 * 12	Residential (11)	Commercial (12)	Industrial (13)
1A (Core operational Area)	34.84	67.81	21.88	36.25	70.55	22.76	363.64	707.75	228.37	396	735	254
1B (Near Convent Junction)	46.66	93.32	46.66	48.55	97.09	48.55	487.00	974.01	487.00	528	1080	513
2 (Fishing Harbour Area)	42.30	55.99	24.89	44.01	58.25	25.90	441.50	584.38	259.78	462	630	271
3 (Hilly Area)	15.55	-	11.82	16.18	-	12.30	162.30	-	123.37	180	0	128
4 (Industrial Area)	30.48	47.29	14.62	31.71	49.20	15.21	318.13	493.58	152.59	330	516	179
5 (Under Airport Area)	29.25	74.03	14.83	30.43	77.02	15.43	305.29	772.67	154.79	334	900	181
6 (Near National Highway)	35.47	115.72	17.73	36.90	120.40	18.45	370.21	1207.80	185.05	387	1283	217
7 (Away from National Highway)	25.51	74.03	16.18	26.54	77.02	16.83	266.26	772.67	168.88	279	828	185
8 (Salagramapuram Area)	124.43	186.65	-	129.46	194.19	-	1298.71	1948.12	-	1355	2175	171
9 (Harbour Park Area)	228.33	259.43	-	237.55	269.91	-	2383.15	2707.75	-	2520	2961	199
10 (Bhimili Patnam Area)	8.08	-	-	8.41	-	-	84.33	-	-	88	0	72
11 (Lankela palem Area)	10.58	-	-	11.01	-	-	110.43	-	-	115	0	48

- B. Percentage increase at the proposed lease rent w.e.f 1.4.2018 in comparison to the lease rent prevailing as on 31.3.2018 category.

NEW ZONES (1)	% increase over rate as on 31-03-2018		
	Residential (14) = (11)-(8)/(8)*100	Commercial (15) =(12)-(9)/(9)*100	Industrial (16)=(13)-(10)/(10)*100
1A (Core operational Area)	9	4	11
1B (Near Convent Junction)	8	11	5
2 (Fishing Harbour Area)	5	8	4
3 (Hilly Area)	11	-	4
4 (Industrial Area)	4	5	17
5 (Under Airport Area)	9	16	17
6 (Near National Highway)	5	6	17
7 (Away from National Highway)	5	7	10

8 (Salagramapuram Area)	4	12	-
9 (Harbour Park Area)	6	9	-
10 (Bhimili Patnam Area)	4	-	-
11 (Lankela palem Area)	4	-	-

On perusing the above statement, it is seen that the proposed increase in lease rent in zones is in the range of 4 to 11 % in Residential Category, 4 to 16% in Commercial Category and 4 to 17% in industrial Category over the existing lease rent as on 31 March 2018.

Most of the users have objected the proposed increase in the lease rent. Since the proposed lease rent is arrived by the VPT based on the recommendation of LAC and approved by the Board of Trustees of the VPT and is in line with the applicable amended land policy guideline 2014, this Authority approves the revised lease rent as proposed by the port.

- (vii). The existing lease rent schedule at 1C prescribes charges for right of way permission for laying of pipelines in VPT's premises. The said schedule prescribes that the rate as applicable for the category of the concerned zone of Industrial rates mentioned in Scale -1, as the case may be, for the area occupied by the pipelines/ conveyors etc. shall be levied. In the current proposal, the LAC has recommended the existing note and the Board of Trustees of VPT has approved the recommendation on LAC. It is found that the VPT in the proposed Scale of Rates has, however, missed to include the existing schedule on way leave charges. If the said schedule is not prescribed in the Scale of Rates, the VPT will not be in a position to apply the rates for this service. Since the charges for way leave are approved by the Board of Trustees of VPT based on recommendation of LAC, the same is prescribed at Schedule 2.
- (viii). The existing general notes approved in the last revision of lease rental vide Order No.TAMP/80/2015-VPT dated 17 November 2016 have been retained by the VPT with minor modification. Hence, the notes proposed by VPT are approved. Further, the VPT has proposed three new conditionalities which have been approved by its Board. The proposed new conditionalities based on recommendation of LAC and approved by Board are discussed in subsequent paragraphs.
- (ix). The VPT has proposed a note stating that in case if a lessee builds in his lease land structure having Floor Area Ratio (FAR) more than 1.00, then for additional 0.5 FAR, corresponding increase of lease rentals shall be @ 40%. It is seen from the LAC Report that there is no mention of the proposed new note in recommendation of the LAC. Further, the minutes of the Board of Trustees of the VPT also do not mention approval of this newly proposed note. The VPT has not explained the rationale or basis for adopting the 40% of lease rent in the proposed note. This Authority has, in case of MOPT and KOPT approved lease rent for structure constructed by the concerned Port Trusts following the Land Policy Guidelines, 2014. In the instant case, the additional lease rent proposed is on structure constructed by the lessee and not by the VPT. It is relevant here to state that VOCPT had earlier proposed 50% additional lease rent on multistorey building constructed by a few lessees on land leased by VOCPT. In the said case, the VOCPT was advised to file a well analysed proposal, if the ownership position for structures is of VOCPT. Hence, in the light of the above deficiencies observed in the proposed note of VPT, the VPT is advised to file a well analysed proposal in the light of the above observation and following the amended Land Policy Guidelines, 2014.
- (x). The VPT has proposed to insert a new note stating that if the low lying area is developed by VPT and allotted on lease on Tender/ nomination basis, there may be an increase of 10% over the SOR. Since the VPT is making financial investment for development of low lying area and the proposed note is based on recommendation of LAC and approved by the VPT Board and noting that none of the users/ lessees have objected to the proposed note, the same is approved.
- (xi). The VPT has proposed a note that all conditions governing the lease rent / right of way charges shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as amended from time to time in respect of allotment of land on Lease basis. The proposed note is slightly modified to state that all conditions governing the license fee/ lease rent / right of way charges shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
- (xii). Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines 2014 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board. The port has proposed a note that lease rental is subject to automatic escalation by 2% per annum (compoundable)

on 1 April 2019 onwards. The base rates will be revised after five years with the approval of Competent Authority. Such revised rent will be effective from the effective date of implementation of the Order passed by the Competent Authority. Since the annual escalation in lease rent at 2% is recommended by the LAC and approved by the Board and is found to be in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014, the proposed note is approved.

- (xiii). The existing lease rent schedule prescribes 25% concession in lease rental in case of Port based captive industries having more than 50 acres of land. The VPT has proposed the existing note to continue as the same is recommended by the LAC and approved by the Board.
- (xiv). The Board of Trustees of VPT has approved a new note stating that for the extent of land with less than 500 sq.ft build up area in case of existing occupiers/ licenses for multipurpose uses like petty shops etc. useful to the VPT employees in residential colonies, 25% discount is given on the commercial rates of respective zones

The VPT has, based on the approval of its Board, proposed to insert a note to that effect. Since the new proposed note is based on the approval of Board of Trustees of VPT this Authority approves the proposed new note. Even in VOCPT for petty shops in Zone B, reduced lease rent proposed by the VOCPT is approved by this Authority based on the proposal of the VOCPT.

- (xv). Some of the users / lessees have requested for rezoning of the lands allotted to them. The Essar Steel India Ltd (ESIL) has stated that they are allotted land under Zone 1A for core operational area. ESIL is reported to be the only industry which is categorised in Zone 1A core operational area and hence they have requested to categorise the land allotted to them under new Zone 4. Andhra Petrochemicals Limited (APL) has stated that earlier they were coming under IX-B and rentals were fixed based on quality of land and other factors. As per the APL the VPT has reclassified the 31 zones into lands into 11 zones without seeing the present conditions of the land and without considering the earlier investment incurred by APL to bring the land to present usage position and due to reclassification AL has been categorised under Zone 4.

The VPT has clarified that re-zoning of the areas was done based on predominant use and on the principles of similar types of end uses and was approved by the Board and most of the users associations have welcomed the re-zoning of the Port lands during the last revision. It is relevant to state here that during the last revision of lease rental of port land done in the year 2016, the VPT had proposed revision of lease rent for rezoned 11 zones as against pre-revised 31 zones. The said rezoning was considered by the LAC and approved by the Board of Trustees of the VPT vide its Board meeting held on 10 October, 2015 while seeking approval of revised lease rent by the VPT as brought out in para 17(iii) of November 2016 Order. As brought out in the said Order, it is reiterated that the Zoning and categorisation of the Port Trust Land is prerogative of the concerned Port Trust and it does not fall under the domain of this Authority.

- (xvi). CIL, APL, Hindustan Petroleum Corporation Ltd (HPCL), Alufluride Ltd (AL) and Vizag Seaport Private Ltd. (VSPL) have stated that the part of the land allotted to lessees/ industries was marshy and not fit for any construction. According to them, the lessees / industries have invested huge amounts for reclamation and development of land to bring it to usable condition and this factor is not considered in the land valuation. In this regard, the VPT has clarified that land is allotted by the port to all the lessees on "as is where basis is" condition. The proposal filed by the VPT is in compliance with the amended Land Policy Guidelines, 2014. This Authority and the Major Port Trusts are bound by the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by MOS to arrive at the revised lease rent.
- (xvii). The Andhra Petrochemical Limited (APL) has stated that for industrial purposes large extent of land is required. Hence, it has objected the proposal of levying of lease rental on Sq. yds basis. The APL states sq yard basis of levy is normally done for building or commercial complex and not for industrial purposes. They have suggested levy should be on acre basis. The VPT has clarified that that Audit has objected levying of lease rent on acre basis. Further, the port has clarified that while working out the valuation of land on square yard basis, the valuer appointed by VPT has applied suitable discount factors for size of the plot.
- (xviii). AVR Infra Pvt. Ltd. (AVRIPL), a BOT Operator governed under upfront tariff guidelines, 2008 has stated that Concession agreement was signed between VPT and AVRIPL on 16 August 2010 for Development of Eastern Quay Beth-10 (EQ-10) in the Northern Arm of inner harbor of Visakhapatnam Port for handling liquid cargo (excluding POL products) on DBFOT basis. The then prevailing lease rent was considered in the upfront tariff fixation for the said project on which AVRIPL had bid. Hence, the License Fee of the Project land cannot be refixed every 5 years for a BOT Project which is akin to the pure lease of land.

In this regard, the VPT has clarified that as per the conditions stipulated in the Concession Agreement with the AVRPL, time to time (i.e. Quinquennial) revision of the lease rent fixed by TAMP is applicable. The matter flows from the lease/ license agreement entered by the concerned port trust with the individual lessee / licensee. The mandate of this Authority is to determine the rates following the relevant guidelines for tariff fixation issued by the MOS. This Authority, therefore, does not like to interfere in the matter arising from individual Concession agreements entered by the concerned Port Trust with the individual operator.

This Authority makes it abundantly clear that as per clause 2.8. of the upfront tariff fixation guidelines of 2008, the handling charges fixed upfront are subject to only annual indexation to the extent of 60% of the variation in Wholesale Price Index (WPI). The 2008 Guidelines do not provide for enhancement of cargo handling charges prescribed for the PPP projects whenever revised lease rentals are notified. However, the cargo handling charges qualify for annual indexation to the extent of 60% of the variation in Wholesale Price Index (WPI) as per clause 2.8. of the upfront tariff guidelines of 2008 to meet inflation.

- (xix). ESIL has requested to give concession in rent based on quantum of business done by ESIL and has sought for no increase in the lease rent for the quinquennium 2018-23. As regards concession in lease rent sought by ESIL, clause 11.2(h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 prescribes concession in lease rent to be granted by Major Port Trusts to security agencies and Government Department only upto 50% of the annual lease rent. In respect of land to be allotted to Government departments which are essential to functioning of the port like customs, electricity department, and health department and for core security functions, concessions upto 75% of lease rent can be considered by the port trust. The amended Land Policy Guidelines, 2014 further states that such concession can be given for only small extent of land required for core operational purposes imperative for Port functioning and not otherwise. The point made by ESIL for concession in lease rent based on quantum of business is not in line with the provision in the Land Policy Guidelines, 2014.
- (xx). CIL, APL, ESIL, HPCL and AL have stated that as per the guidelines of the Government, 33% of the lands out of the total extent earmarked for any industry, should be utilized as greenbelt in view of environmental protection which is left unproductive. They have, therefore, sought separate rental charges to be fixed for such area maintained as green land. In this regard, the VPT has clarified that maintaining 33% land as green belt is a condition given by Ministry of Environment and Forest (MOEF) considering overall pollution scenario of the area / location and that the VPT has no role to play. The amended Land Policy Guidelines, 2014 do not prescribe any separate methodology for fixation of lease rent for land with green belt area.
- (xxi). (a). Some of the users like APL and ESIL have referred to renewal of existing lease. All these matters fall under the domain of the VPT and hence this Authority does not like to look into these matters which are beyond the mandate of this Authority
- (b). CIL, ESIL and Alufluoride Ltd. have pointed out that the annual rental is fixed at 2% - 2.5% of the original premium amount paid for the lease land and have referred to the practice of the State Governments to allot land on long term lease to the industries with reasonable and affordable rentals for the promotion of industrialization and business. Hence, CIL and ESIL have requested that the Ministry of Shipping and Ports may re-examine the Land Policy Guidelines, 2014 to boost industry

The Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS is with the approval of the Cabinet (2 January 2014) and made effective from 02.01.2014. Subsequently, the MOS has in October 2015 issued a few clarification on the Land Policy Guidelines, 2014 which is referred here as amended Land Policy Guidelines, 2014. The proposal of the VPT is in line with the applicable LPG 2014. Hence this Authority is bound to approve the revised lease rent as proposed by the port.

- (xxii). The existing lease rent schedule prescribes a note that lease rent of industrial rate will be applicable for those who are covered as per SOR. The said note was prescribed in the last revision of Order of November 2016 based on the proposal of the VPT. The VSPL has requested to delete this note or else to modify it to state that it is subject to provisions of License Agreement. The comments of the VSPL were forwarded to the VPT. The VPT has neither commented on it nor proposed any medication in the existing note. Since the proposed note is prescribed in the last revision Order based on the proposal of the VPT and recognising that the VPT, the licensor port, has proposed the existing note to continue which has also been approved by its Board, this Authority allows the existing note to continue.

The VSPL has reiterated its earlier points about applicability of Rentals as per the Scale of Rates instead of Schedule of Rent and date from which the same will be applicable and about levy of commercial rate by the VPT for additional land allotted by VPT at CFS at Exim Park. These points have been elaborately dealt with in Order No TAMP/19/2017-VSPL dated 19 January 2018 in 16 (xviii) (a) and (b) in the general SOR of VSPL. Hence, the same is reiterated as VSPL has not made any new point in this regard. As stated in the said Order, the matters referred by VSPL arises from the provision of License Agreement entered between the VSPL and VPT. This Authority while passing the tariff Order No.TAMP/48/2014-VPT dated 15 January 2016 and Order No.TAMP/80/2015-VPT dated 17 November 2016, with reference to similar matter brought out by another BOT operator Visakha Container Terminal Private Limited (VCTPL) governed under Tariff Guidelines of 2005, has held that this Authority fixes lease rent of port land following the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time and this Authority does not like to interfere in the matters of individual lease agreement entered by VPT with individual licensees/ lessees.

- (xxiii). The Ship Building Centre, under the Ministry of Defence, has pointed out that as per sub para (h) of para 11.2 of the policy guidelines for land management enclosed with GOI / MOS letter no. PD-13017/2/2014-PD IV dated 17 July 2015, it is stipulated that concession is granted to security agencies and government departments upto 50% of the annual lease rent and has requested this Authority to consider 50% concession rate to the Government of India, Ministry of Defence from the date of approval of the Government Policy in the year 2014.

In this context, it is relevant to state that as per clause 11.2(h) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, concession in lease rent is granted by Major Port Trust to security agencies and Government Department only upto 50% of the annual lease rent. The amended Land Policy Guidelines, 2014 further states that such concession can be given for only small extent of land required for core operational purposes imperative for Port functioning and not otherwise. The issue of granting concession and the quantum is decided on a case to case basis by the Port Trust Board, after recording the reasons in writing. The VPT has also, referring to the provision in Land Policy Guidelines-2014, stated that the issue of granting concession and the quantum is decided on a case to case basis by the Port Trust Board after recording the reasons in writing at the discretion of the Board of the VPT.

- (xxiv). (a). The proposal of the VPT seeks approval of rates for quinquennium 2018-23 with retrospective effect from 1 April 2018.

The VSPL has stated that Section 49 of MPT Act does not authorise TAMP to notify lease rentals with retrospective effect.

Significantly, Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates of port land from time to time. For fixation of lease rent, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land. Clause 13(c) of the Amended Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years.

The lease rent approved by this Authority in the last tariff Order of November 2016 clearly mentions that the rates are effective from 1 April 2013 and SOR will be reviewed after five years. The position that the lease rentals for the lands of VPT will be reviewed after expiry of five years i.e. from 1 April 2018 is in the knowledge of all the stakeholders. The VPT has accordingly sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 1 April 2018 for the quinquennium 2018-23.

In view of the clear Government guidelines in this regard, and also recognizing that lease rentals prescribed in the past is with retrospective effect based on the proposal of the VPT, the proposal of VPT to consider revision of lease rents at VPT is retrospectively approved. In fact, it is relevant to mention here that this approach is being followed not only in the case of the VPT but also in the lease rent proposals of other Major Port Trusts like NMPT, VOCPT, MOPT, etc. while revising the lease rent of port land. Accordingly, the objection of the VSPL in this regard is dismissed. The revised rates approved for the quinquennium 2018-23 will have effect from 1 April 2018. A suitable note is, therefore, inserted to this effect in the rent schedule stating the revised rent approved for the quinquennium 2018-2023 will come into effect from 1 April 2018 and will be valid till 31 March 2023.

- (b). It is also made abundantly clear that the revised rates approved by this Authority with retrospective effect from 1 April 2018 based on the proposal filed by the VPT can apply in the existing leases subject to provision for periodic revision of rents agreed in the surviving lease agreements and it is for the VPT to ensure that all the leases/ licences granted by VPT contain a suitable provision regarding retrospective revision of lease rentals.

12. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority approves the revised lease rentals for Lands at various Zones of VPT alongwith the conditionalities attached as **Annex** effective from 1 April 2018 till the validity of the lease rent i.e. 31 March 2023.

13. The VPT is directed to accordingly amend the Schedule of Lease Rent.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADV.T.-III/4/Exty./321/18]

Annex

1. Schedule of Lease rent of the Visakhapatnam Port Trust Land.

NEW ZONE NO.	Lease Rentals w.e.f. 01.04.2018		
	Residential (In ₹ Per sq. yd. per annum)	Commercial (In ₹ Per sq. yd. per annum)	Industrial (In ₹ Per sq. yd. per annum)
1A (Core operational Area)	396	735	254
1B (Near Convent Junction)	528	1080	513
2 (Fishing Harbour Area)	462	630	271
3 (Hilly Area)	180	Nil	128
4 (Industrial Area)	330	516	179
5 (Under Airport Area)	334	900	181
6 (Near National Highway Area)	387	1283	217
7 (Away from National Highway)	279	828	185
8 (Salagramapuram Area)	1355	2175	171
9 (Harbour Park Area)	2520	2961	199
10 (Bhimili Patnam Area)	88	N.A.	72
11 (Lankela palem Area)	115	N.A.	48

2. Charges for right of way permission for laying Pipelines in VPT:

Way leave charges for laying of Pipeline / The rate as applicable for the category of the
Conveyors: concerned zone of Industrial rates mentioned in Schedule-1 above, as the case may be, for the area occupied by the Pipelines / Conveyors etc.

Note: For the purpose of Right of Way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline / conveyor stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline / conveyor stacks should be considered and the respective users should be billed on pro-rata basis. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be considered as 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of Right of way charges.

General Conditions:-

- (1). All conditions governing the license fee/ lease rent / right of way charges shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time in respect of allotment of land/ space/ covered accommodation on License/ Lease basis.
- (2). The revised rent approved for the quinquennium 2018-2023 will come into effect from 1 April 2018 and will be valid till 31 March 2023.
- (3). If the low lying area developed by VPT and allotted on lease on Tender/ nomination basis, there may be an increase of 10% over the SOR.
- (4). The lease rent prescribed in above schedule will be revised w.e.f. 01.04.2023 with the approval of Competent Authority.
- (5). The lease rentals are subject to automatic escalation of 2% per annum (compoundable) on 1st April 2019 onwards.
- (6). Zone 1A industrial rate will be applicable for the existing firms which are paying previously as per Scale of Rates.

-
- (7). In respect of Port based captive industries having more than 50 acres of land there will be a discount on proposed SoR to the extent of 25%.
 - (8). For the extents of land with less than 500 sq.ft. built up area in case of existing occupiers/ licencees for multipurpose uses like petty shops, etc., useful to the VPT employees in residential colonies, 25% discount may be given on the Commercial rates of respective zones.